

FIBRA  
Macquarie  
México



**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1622 IDENTIFICADO COMO “FIBRA MACQUARIE MÉXICO”**

Pedregal 24 Piso 21, Torre Virreyes  
Lomas – Virreyes, Molino del Rey  
11040, Ciudad de Mexico  
México

**Fideicomitente y Administrador:** Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.

**Clave de Cotización: “FIBRAMQ 12”**

**Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria  
relacionada con la Combinación de Negocios con TERRAFINA**

*Presentado de conformidad con el Artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores*

Los términos con inicial mayúscula tendrán el significado que se les atribuye en la sección “*Glosario de Términos y Definiciones*” del presente Folleto Informativo.

Con esta misma fecha, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Número F/1622 identificado como “FIBRA Macquarie México” (el “Fiduciario”, la “Emisora” o “FIBRA Macquarie” o el “Oferente”, según el contexto lo requiera) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su calidad de representante común de los tenedores (el “Representante Común”) publicaron una convocatoria para celebrar una asamblea general de tenedores el 10 de junio de 2024 (la “Asamblea de Tenedores” o la “Asamblea”), para someter a consideración de sus tenedores, entre otros, la aprobación de los términos y condiciones específicos conforme a los cuales FIBRA Macquarie consumaría una posible combinación de sus negocios, con los negocios del fideicomiso identificado con el número F/00939 denominado “FIBRA Terrafina” (“TERRAFINA”), cuyo fiduciario es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (la “Combinación de Negocios”).

**Breve Resumen de la Combinación de Negocios:**

La Combinación de Negocios consiste en una oferta pública de adquisición voluntaria y suscripción por hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados TERRA y cuya contraprestación será totalmente liquidada con Certificados FIBRAMQ (la “Oferta”) conforme al factor de intercambio que el Administrador determine con base en las facultades que le sean conferidas por la Asamblea de Tenedores (el “Factor de Intercambio”).

Para fines ilustrativos, si el Factor de Intercambio fuera de 1.05 (uno punto cero cinco) Certificados FIBRAMQ por cada Certificado TERRA, y asumiendo la adquisición de la totalidad de los Certificados TERRA por parte de FIBRA Macquarie como parte de la Oferta, la Combinación de Negocios representaría aproximadamente el 51% de la totalidad de los Certificados FIBRAMQ, sobre bases totalmente diluidas (incluyendo los Certificados FIBRAMQ que FIBRA Macquarie utilizará para pagar la contraprestación por la adquisición de los Certificados TERRA).

La Combinación de Negocios se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones y a la obtención de ciertas autorizaciones tanto regulatorias como corporativas.

## **Autorización del Comité Técnico de TERRAFINA:**

El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de TERRAFINA, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso TERRAFINA, aprobó y autorizó que FIBRA Macquarie lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados TERRA en circulación.

## **Características de los Títulos:**

Los Certificados FIBRAMQ se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión” o la “CNBV”) con el número 3239-1.81-2020-020 y cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“BMV”) con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.

A la fecha de la presente declaración de información por reestructuración societaria (el “Folleto Informativo” o el “Folleto”), el número total de Certificados FIBRAMQ es de 859,087,417 (ochocientos cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete), de los cuales: (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) están en circulación, y (ii) 61,776,020 (sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de FIBRA Macquarie.

La Combinación de Negocios, en caso de ser aprobada y consumada en los términos descritos en este Folleto, no modificará las características de los Certificados FIBRAMQ.

El presente Folleto Informativo se encuentra disponible en la página electrónica de FIBRA Macquarie en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) y en la correspondiente a la BMV, en la página electrónica [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Los Certificados FIBRA Macquarie se encuentran inscritos en el RNV y tienen aptitud para cotizar en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en esta declaración ni convalida actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

México, Ciudad de México a 22 de mayo de 2024

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE</b> .....	4
<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES</b> .....	5
<b>II. RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	8
2.1. Breve Descripción de los Participantes.....	8
2.2. Aspectos Relevantes de la Combinación de Negocios.....	9
<b>III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS</b> .....	10
3.1. Descripción detallada de la Combinación de Negocios .....	10
3.2. Objeto de la Combinación de Negocios .....	11
3.3. Gastos derivados de la Combinación de Negocios .....	11
3.4. Fecha de aprobación de la Combinación de Negocios.....	11
3.5. Emisión de Certificados FIBRAMQ .....	12
3.6. Gravámenes de los activos involucrados en la Combinación de Negocios.....	12
3.7. Dictamen valuatorio.....	17
3.8. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Combinación de Negocios.....	17
3.9. Desempeño de los activos involucrados en la Combinación de Negocios.....	20
3.10. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones.....	24
3.11. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Combinación de Negocios ..	24
3.12. Tratamiento contable de la Combinación de Negocios.....	24
3.13. Consecuencias fiscales de la Combinación de Negocios.....	24
<b>IV. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS</b> .....	26
4.1. Información de FIBRA Macquarie .....	26
4.2. Información de TERRAFINA .....	30
<b>V. FACTORES DE RIESGO</b> .....	35
5.1. Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles .....	37
5.2. Riesgos Relacionados con nuestra Estructura Organizacional, nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades .....	54
5.3. Riesgos Relacionados con México.....	60
5.4. Riesgos Fiscales.....	63
5.5. Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs .....	65
<b>VI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b> .....	69
<b>VII. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA MACQUARIE</b> .....	74
7.1. Resultados de operación.....	75
7.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	76
<b>VIII. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO</b> .....	77
<b>IX. PERSONAS RESPONSABLES</b> .....	78
<b>X. ANEXO</b> .....	82

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A continuación se incluye un glosario con las definiciones de los principales términos y definiciones utilizados en este Folleto Informativo:

<b><i>Término</i></b>	<b><i>Definición</i></b>
<i>“ABA”</i>	Significa área bruta arrendable.
<i>“Asamblea de Tenedores” o la “Asamblea”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“BMV” o la “Bolsa”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<i>“Certificados FIBRAMQ”</i>	Significa todos o cualquiera de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie y que FIBRA Macquarie mantenga en su tesorería y que serán traspasados a, y adquiridos por, los Tenedores TERRA que decidan participar en la Oferta como contraprestación por la venta a favor del Oferente de los Certificados TERRA de los que dichos Tenedores TERRA sean titulares como parte de la Oferta.
<i>“Certificados TERRA”</i>	Significa todos o cualquiera de los hasta 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por TERRAFINA, mismos que se encuentran inscritos en el RNV y que representan el 100% (cien por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación de TERRAFINA.
<i>“Circular Única”</i>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, emitidas por la CNBV (según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo).
<i>“CNBV”</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>“COFECE”</i>	Significa la Comisión Federal de Competencia Económica.
<i>“Combinación de Negocios”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“Contrato de Fideicomiso Macquarie México”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/1622, denominado “FIBRA Macquarie México, del cual es fiduciario CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>“Contrato de Fideicomiso Terrafina”</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939 del cual es fiduciario CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.
<i>“Efecto Adverso y Significativo”</i>	Significa, respecto de una Persona, cualquier evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en lo individual o en conjunto, haya tenido o tenga o razonablemente pueda esperarse que tenga, un efecto negativo e importante en la condición (financiera u otra), el negocio, los activos o los resultados de operaciones de una Persona o grupo de Personas, incluyendo sin limitar, eventos, cambios, acontecimientos, circunstancias o desarrollos que surjan o resulten de, o sean atribuibles a, (i) cualquier suspensión general en la comercialización o la limitación total o parcial en la disponibilidad de los precios de cotización respecto a los valores en cualquier bolsa nacional de valores, en el mercado extrabursátil en Estados Unidos de América o en México, (ii) la declaración de una suspensión bancaria o cualquier suspensión de pagos con respecto a los bancos en Estados Unidos de América o en México, (iii) el inicio o aumento de una guerra, hostilidades armadas u otra calamidad internacional o nacional, incluyendo temas de salud pública, que involucre directa o indirectamente a Estados Unidos de América o a México, incluyendo, sin limitación, un acto de terrorismo, (iv) cualquier cambio en las condiciones generales políticas, de

mercado, económicas o financieras en México o Estados Unidos de América que pudieran, en opinión razonable del Oferente, tener un efecto adverso y significativo sobre el negocio, situación (financiera o de otra naturaleza), activos, ingresos, operaciones o prospectos de TERRAFINA o FIBRA Macquarie, o aquellos de sus subsidiarias, tomados como un todo, (v) en el supuesto en el que cualquiera de lo anterior existiere en el momento del inicio de la Oferta, una aceleración o empeoramiento significativo de estos, o cualquier otro evento, cambio, acontecimiento, circunstancia o desarrollo que, en cada caso, afecten de manera generalizada las industrias en las que la Persona o grupo de Personas llevan a cabo negocios.

<i>“EMISNET”</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores.
<i>“Emisora”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“Entidad Gubernamental”</i>	Significa cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, departamento, agencia, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).
<i>“Factor de Intercambio”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“Fecha de Vencimiento”</i>	Significa la fecha de vencimiento de la Oferta que se establezca en el folleto informativo de la Oferta, misma que podrá ser prorrogada los términos establecidos en el folleto informativo de la Oferta.
<i>“FIBRA”</i>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de México.
<i>“FIBRA Macquarie” u “Oferente”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“Folleto Informativo”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“IFRS”</i>	Significa Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” en español) (International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).
<i>“Indeval”</i>	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>“Intermediario”</i>	Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.
<i>“IVA”</i>	Significa impuesto al valor agregado.
<i>“LGSM”</i>	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
<i>“LMV”</i>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<i>“Macquarie Asset Management México” o “Administrador”</i>	Significa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V.
<i>“México”</i>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<i>“NIF de EE.UU”</i>	Significa Normas de Información Financiera de Estados Unidos.
<i>“Oferta”</i>	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
<i>“Persona”</i>	Significa e incluye, sin limitación, una persona física, persona moral, asociación, asociación de responsabilidad limitada, co-inversión ( <i>joint venture</i> ), sociedad de

	responsabilidad limitada, fideicomiso, sociedad irregular y cualesquier Entidad Gubernamental.
“Peso”, “Pesos”, “Ps.”, “\$” o “M.N.”	Significa la moneda de curso legal en México.
“Porcentaje Mínimo”	Significa el porcentaje mínimo de Certificados TERRA que FIBRA Macquarie deberá adquirir como parte de la Oferta para considerar que la misma fue exitosa y que, salvo que FIBRA Macquarie, a su entera discreción, determine un porcentaje menor en la Fecha de Vencimiento de la Oferta será de, al menos, el 50% (cincuenta por ciento) más 1 (uno) de los Certificados TERRA en circulación.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“RPC”	Significa el Registro Público de Comercio.
“SEC”	Significa la Comisión de Valores de Estados Unidos ( <i>United States Securities and Exchange Commission</i> )
“Tenedores FIBRAMQ”	Significa los tenedores de los Certificados FIBRAMQ.
“Tenedores TERRA”	Significa los tenedores de los Certificados TERRA.
“TERRAFINA”	Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la portada del presente Folleto Informativo.
“US\$”, “Dólar”, “Dls.” y “Dólares”	Significa, indistintamente, la moneda de curso legal en Estados Unidos.

## II. RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen contiene una breve descripción de los participantes y de los aspectos más relevantes de la Combinación de Negocios y no pretende contener toda la información que pudiera ser relevante sobre la misma, por lo que se complementa con la información detallada y la información financiera incluida en otras secciones de este Folleto Informativo, así como en el reporte anual por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 de FIBRA Macquarie, disponible en la página de Internet de FIBRA Macquarie en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) y en el reporte anual por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 de TERRAFINA, disponible en la página de Internet de TERRAFINA en [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com). Ambos reportes anuales también se encuentran disponibles en la página de la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

### 2.1. Breve Descripción de los Participantes

#### FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie es una FIBRA mexicana enfocada en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA Macquarie es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Al 31 de marzo de 2024, el portafolio de FIBRA Macquarie estaba conformado por 239 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un área bruta arrendable aproximada de 2.9 millones de metros cuadrados en el portafolio industrial y aproximadamente 430.0 mil metros cuadrados de área bruta arrendable en el portafolio comercial.

Las oficinas principales de FIBRA Macquarie se encuentran ubicadas en Pedregal 24 Piso 21, Torre Virreyes Lomas – Virreyes, Molino del Rey 11040, Ciudad de Mexico, México, y su número telefónico es el +52 (55) 9178 7700.

Para mayor información sobre FIBRA Macquarie, favor de referirse a la Sección “Resumen Ejecutivo” del reporte anual de FIBRA Macquarie, así como toda la información divulgada por FIBRA Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las página de internet <https://www.fibramacquarie.com/es.html> y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

#### TERRAFINA

TERRAFINA es una FIBRA creada el 29 de enero 2013, anclada por un portafolio industrial integrado en un inicio por 145 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas cuya ABA representaba aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y una ocupación al cierre del primer trimestre de 2013 de 85.9%.

Al 31 de marzo de 2024 su Portafolio consistía en 287 propiedades industriales desarrolladas con un ABA conjunto de aproximadamente 42.0 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 97.1%. Asimismo, TERRAFINA cuenta con 300 arrendatarios en donde las Propiedades que componen el Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima, principalmente en mercados que tienen sólidos fundamentos en el centro, Bajío y norte de México.

Los Certificados TERRA se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “TERRA 13”.

Las oficinas principales de TERRAFINA se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 115, piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, CDMX, México.

Para mayor información sobre TERRAFINA, favor de referirse a la Sección “Resumen Ejecutivo” del reporte anual de TERRAFINA, así como toda la información divulgada por TERRAFINA en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los

cuales pueden ser consultados en las página de internet <https://www.terrafinamx.com> y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

## **2.2. Aspectos Relevantes de la Combinación de Negocios**

FIBRA Macquarie tiene la intención de llevar a cabo la posible Combinación de Negocios, la cual será implementada y, en su caso, consumada, mediante la Oferta, y cuya contraprestación será totalmente liquidada con Certificados FIBRAMQ conforme al Factor de Intercambio que el Administrador determine con base en las facultades que le sean conferidas por la Asamblea de Tenedores.

Para fines ilustrativos, si el Factor de Intercambio fuera de 1.05 (uno punto cero cinco) Certificados FIBRAMQ por cada Certificado TERRA, y asumiendo la adquisición de la totalidad de los Certificados TERRA por parte de FIBRA Macquarie como parte de la Oferta, la Combinación de Negocios representaría aproximadamente el 51% de la totalidad de los Certificados FIBRAMQ en circulación de FIBRA Macquarie, sobre bases totalmente diluidas (incluyendo los Certificados FIBRAMQ que FIBRA Macquarie utilizará para pagar la contraprestación por la adquisición de los Certificados TERRA).

La Combinación de Negocios se encuentra sujeta al cumplimiento de una serie de condiciones y a la obtención de ciertas autorizaciones tanto regulatorias como corporativas.



### III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

#### 3.1. Descripción detallada de la Combinación de Negocios

##### I. Aprobaciones de TERRAFINA

El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de TERRAFINA, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso TERRAFINA, aprobó y autorizó que FIBRA Macquarie lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados TERRA en circulación.

##### II. Condiciones.

Se espera que la consumación de la Oferta y las obligaciones asociadas a dicha consumación por parte de FIBRA Macquarie se encuentren sujetas al cumplimiento (o dispensa, en su caso) de las siguientes condiciones, en o antes de la Fecha de Vencimiento a ser determinada en el folleto informativo de la Oferta:

- A. Que ninguna Entidad Gubernamental haya decretado, emitido o promulgado alguna ley, decreto, reglamento, regla, circular, requerimiento, orden, resolución, comunicación o instrucción que prohíba, limite o restrinja la realización de la Oferta (incluyendo su inicio o consumación) o afecte de manera adversa cualesquiera términos y condiciones de la Oferta;
- B. Que hayan aceptado la Oferta tenedores titulares de Certificados TERRA que representen, por lo menos, el Porcentaje Mínimo;
- C. Que todas las autorizaciones requeridas necesarias para iniciar o completar la Oferta hayan sido obtenidas o permanezcan vigentes, incluyendo la autorización de la CNBV para la difusión del aviso de oferta pública y el folleto informativo de la Oferta, así como la autorización de la COFECE;
- D. Que no haya ocurrido algún hecho, circunstancia, acontecimiento o cambio, en general, que individualmente o en su conjunto, haya tenido o razonablemente pueda esperarse que tenga un Efecto Adverso y Significativo en FIBRA Macquarie o en TERRAFINA;
- E. Que no tenga lugar la suspensión o limitación significativa de la intermediación de valores, en forma general, en la Bolsa;
- F. Que no ocurra cualquier cambio significativo en el tipo de cambio del Peso o del Dólar o cualquier suspensión de, limitación a, los mercados cambiarios, y/o;
- G. Que no tenga lugar cualquier cambio adverso y significativo en las condiciones políticas, de mercado, económico, fiscales, regulatorias o financieras de México.

El cumplimiento o realización de cualquier de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por FIBRA Macquarie y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por FIBRA Macquarie, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Cualquier determinación por FIBRA Macquarie de los eventos descritos en esta sección será final y vinculante para los participantes.

Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por FIBRA Macquarie (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción (incluyendo, sin limitación, si el número de Certificados TERRA que participen en la Oferta no alcanza el Porcentaje Mínimo). El no ejercicio por parte de FIBRA Macquarie de cualquiera de estos derechos respecto a hechos o circunstancias particulares o concretas, no significa, ni se considerará como, una renuncia respecto de hechos o circunstancias distintas. Cada uno de estos derechos se considerará un derecho continuo e independiente que puede ser ejercido o invocado en cualquier tiempo y periódicamente.

FIBRA Macquarie tendrá derecho en todo momento y hasta la Fecha de Vencimiento a ser determinada en el folleto informativo de la Oferta, sin responsabilidad alguna, de retirar y dar por terminada la Oferta si no se cumpliere o no se cumpliere cabalmente cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, en cuyo caso, lo hará del conocimiento público. El Oferente también podrá dispensar cualquier incumplimiento o falta de cumplimiento de las condiciones.

La recepción por parte del Intermediario de los Certificados TERRA que hayan sido válidamente ofrecidos, no debe ser interpretada como renuncia del Oferente a cualquiera de estos derechos o dispensa respecto del cumplimiento de cualquier de las condiciones mencionadas.

Tomando en cuenta el cumplimiento o incumplimiento de cualquiera de las condiciones a las que se encuentra sujeta la Oferta, FIBRA Macquarie anunciará públicamente, a más tardar el Día Hábil siguiente a la Fecha de Vencimiento a ser determinada en el folleto informativo de la Oferta, a través de la publicación de un aviso en EMISNET, (i) si acepta o no los Certificados TERRA ofrecidos para su venta y, en su caso, el número total de los Certificados TERRA ofrecidos y aceptados conforme a la misma; y (ii) en su caso, del cumplimiento o dispensa de las condiciones a las que se encuentra sujeta la consumación de la Oferta. Dicho aviso constituirá, en su caso, el reconocimiento por parte FIBRA Macquarie de que la Oferta ha quedado perfeccionada por lo que se refiere a los Certificados TERRA ofrecidos y aceptados, y se procederá a la liquidación de la Oferta, en los términos y conforme a los procedimientos descritos en el folleto informativo de la Oferta.

En el caso de la cancelación de la Oferta por FIBRA Macquarie, los tenedores de Certificados TERRA que hubieren aceptado participar en la Oferta y entregado sus Certificados TERRA, no tendrán derecho a reclamación o interés alguno contra FIBRA Macquarie o el Intermediario con motivo de dicha cancelación.

### **3.2. Objetivo de la Combinación de Negocios**

FIBRA Macquarie, tiene la intención de adquirir hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados en circulación de TERRAFINA a la fecha de la Oferta mediante una suscripción recíproca de Certificados de FIBRA Macquarie.

Los objetivos principales de la Combinación de Negocios son los siguientes:

- Crear una plataforma líder en el sector industrial en México con exposición a *nearshoring*.
- Aprovechar la escalabilidad de la plataforma de administración de propiedades interna de FIBRA Macquarie y capturar oportunidades en los sectores de logística y de manufactura.
- Incrementar la bursatilidad de los Certificados FIBRAMQ.
- Aumentar la capacidad de inversión en términos absolutos para seguir creciendo mediante un manejo prudente del capital.
- Crear sinergias y valor para los Tenedores FIBRAMQ y Tenedores TERRA.

### **3.3. Gastos derivados de la Combinación de Negocios**

Los gastos en que FIBRA Macquarie y TERRAFINA incurrirán serán los gastos relacionados con la elaboración de los contratos y documentos corporativos correspondientes, así como gastos de asesores normales en una operación de esta naturaleza.

### **3.4. Fecha de aprobación de la Combinación de Negocios**

#### **I. Asamblea de Tenedores.**

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso Macquarie México, el órgano competente para aprobar la Combinación de Negocios es la Asamblea de Tenedores. Con fecha 22 de mayo de 2024, el Fiduciario y el Representante Común publicaron en *El Economista* una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores el 10 de junio de 2024, a la que, entre otros asuntos, se someterá la aprobación de la Combinación de Negocios, llevar a cabo la Oferta, conferir al Administrador la facultad de determinar el Factor de Intercambio y demás a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para consumir la Oferta, y la emisión de nuevos Certificados FIBRAMQ.

### 3.5. Emisión de Certificados FIBRAMQ

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de Certificados FIBRA Macquarie es de 859,087,417 (ochocientos cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete), de los cuales: (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) están en circulación, y (ii) 61,776,020 (sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de FIBRA Macquarie.

De los 61,776,020 (sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) Certificados FIBRAMQ que se encuentran en la tesorería de FIBRA Macquarie, la totalidad de estos sumados a los nuevos Certificados FIBRAMQ podrán ser utilizados para la Oferta.

En términos de lo anterior, para efectos de consumir la Combinación de Negocios, se requerirá emitir nuevos Certificados FIBRAMQ y llevar a cabo un proceso de actualización ante el RNV. La emisión de dichos Certificados FIBRAMQ será aprobada por la Asamblea de Tenedores

### 3.6. Gravámenes de los activos involucrados en la Combinación de Negocios

#### FIBRA Macquarie

La siguiente tabla muestra el nivel de endeudamiento de FIBRA Macquarie al 31 de marzo de 2024.

Acreedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de marzo de 2024	Tasa de interés	Vigencia <sup>1</sup>
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantías – Préstamo a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Tasa Fija – 5.71%	Sep 30, 2026
Club Deal Línea de crédito vinculada con la sustentabilidad – Línea de Crédito Revolvente <sup>2</sup>	Dólares	US\$25,000,000	Tasa Variable – 30-días SOFR + 1.92%	Dic 9, 2026
Club Deal Línea de crédito vinculada con la sustentabilidad – a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Fija – 5.81% por año <sup>3</sup>	Dic 9, 2026
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad – Línea de Crédito Revolvente <sup>4</sup>	Dólares	-	Tasa Variable – 30-días SOFR + 2.05% <sup>8</sup>	Abr 1, 2027
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad – Línea de Crédito Revolvente <sup>4</sup>	Pesos	-	Tasa Variable – 28-días TIIE + 1.70%	Abr 1, 2027
Varios Bancos a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$180,000,000	Tasa Fija - 4.64% <sup>5</sup>	Abr1, 2027
BBVA México a través de una línea crédito vinculada con la sustentabilidad <sup>6</sup>	Dólares	US\$90,000,000	Tasa Variable - 30-días SOFR +1.40%	Jun 28, 2027
MetLife – Préstamo a plazo	Dólares	US\$210,000,000	Tasa Fija – 5.38%	Oct 1, 2027
Banorte a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$100,000,000	Tasa Fija – 5.78% <sup>7</sup>	Jun 14, 2028

Acreedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de marzo de 2024	Tasa de interés	Vigencia <sup>1</sup>
Bancomext a través de una línea de crédito vinculada con la sustentabilidad - Préstamo a plazo	Dólares	US\$150,000,000	Tasa Fija – 5.67% <sup>8</sup>	Jun 23, 2028
MetLife – Préstamo a plazo	Dólares	US\$75,000,000	Tasa Fija – 5.23%	Jun 1, 2034
Banco Nacional de México – Préstamo a plazo <sup>9</sup>	Pesos	Ps. 576,322,923	Tasa Fija – 11.02% <sup>10</sup>	Dic 14, 2028

1. Estas vigencias pueden ser prorrogadas bajo ciertas circunstancias sujetas a conformidad con otros convenios.
2. A 31 de marzo de 2024, la Línea de Crédito Revolvente Comprometida tenía unos compromisos disponibles no dispuestos de 50.0 millones de dólares estadounidenses - con un tipo de interés variable calculado a 30 días SOFR + 0.10% SOFR adj + 1.825% p.a. de diferencial (incluye ESG adj), misma que se puede extender un año adicional.
3. Tasa Fija cubiertos por un swap de tipos de interés correspondiente. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% de adj SOFR + 1.90% p.a. de diferencial (incluye ESG adj)
4. A 31 de marzo de 2024, la línea de crédito renovable comprometida tenía unos compromisos disponibles no dispuestos de 180.0 millones de USD (tramo en USD) y unos compromisos disponibles no dispuestos de 1,300 millones de pesos (tramo en pesos) por un total de 257.9 millones de USD. El tipo de interés variable calculado a 30 días SOFR + 0.10% adj + 1.95% p.a. spread (incluye ESG adj) y 28 días TIIE + 1.70% (incluye ESG adj) respectivamente.
5. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 0.15% SOFR adj + 1.95% p.a. spread (incluye ESG adj).
6. A 31 de marzo de 2024, la Línea de Crédito Revolvente no comprometido de BBVA México fue completamente dispuesta.
7. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.95% p.a. de diferencial.
8. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.85% p.a. de diferencial.
9. El monto indicado representa la parte proporcional de FIBRA Macquarie de la deuda al 31 de marzo de 2024.
10. Tasa Fija mediante el correspondiente swap de tipos de interés, cerrado al 6 de febrero de 2024. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 28 días TIIE + 2.00% p.a. de diferencial.

Nota: todos los intereses incluyen impuestos gravables.

A continuación, se muestra un resumen de los créditos relevantes de FIBRA Macquarie que a la fecha de presentación del presente reporte siguen vigentes:

### Préstamo a plazo con el Banco Nacional de México

El 19 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie en su papel de garante limitado y socio en una empresa conjunta con Grupo Frisa, como prestatario, celebró un préstamo a plazo garantizado senior de Ps. 1,155 millones financiado por el Banco Nacional de México. El préstamo está garantizado por ocho inmuebles comerciales aportados a un fideicomiso de garantía.

Este contrato de crédito establece obligaciones para realizar ciertas acciones, incluyendo, entre otras, la entrega de estados financieros, reportes y valuación, pago de obligaciones y mantenimiento de seguros. Además, el contrato de crédito establece restricciones que limitan la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otras cosas y sujeto a ciertas excepciones, incurrir en nueva deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones y adquisiciones y disoluciones, conceder préstamos a terceros, y cambio de control o de gerente sin el consentimiento del prestamista.

El contrato de crédito incluye, entre otros, los siguientes supuestos de incumplimiento: i) falta de pago, ii) falta de mantenimiento de seguros, iii) incumplimiento de obligaciones, iv) declaraciones falsas, v) quiebra o insolvencia, vi) embargo o desposesión, o vii) cambio de control.

### **Línea de crédito no garantizada de US\$150 millones de dólares a cinco años vinculada a la sostenibilidad con Bancomext**

El 27 de junio de 2023, FIBRA Macquarie suscribió con Bancomext un crédito a plazo no garantizado vinculado a la sostenibilidad por valor de US\$150 millones de dólares. La línea de crédito no amortizable tiene un plazo de cinco años y devengará intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un diferencial de crédito de 185 puntos básicos anuales. Teniendo en cuenta el swap de tipos de interés asociado, el costo global de la deuda a tasa fija es del 5.7% anual. Además, la línea cuenta con un ajuste del diferencial de crédito ESG KPI de +/- 5 puntos básicos anuales. Los ingresos se han utilizado para amortizar de forma anticipada los US\$250 millones de dólares de bonos de colocación privada cuyo vencimiento estaba previsto para el 30 de junio de 2023.

### **Línea de crédito no garantizada de US\$100 millones de dólares a cinco años vinculada a la sostenibilidad con Banorte**

FIBRA Macquarie suscribió con Banorte un contrato de crédito a plazo no garantizado vinculado a la sostenibilidad por valor de US\$100 millones de dólares. La línea de crédito no amortizable tiene un plazo de cinco años y devengará intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un diferencial de crédito de 195 puntos básicos anuales. Teniendo en cuenta el swap de tipos de interés asociado, el costo total de la deuda a tasa fija es del 5.8% anual. Además, la línea cuenta con un ajuste del diferencial de crédito ESG KPI de +/- 5 puntos básicos anuales. Los ingresos se han utilizado para amortizar anticipadamente los US\$250 millones de dólares de bonos de colocación privada que vencían el que vencían el 30 de junio de 2023.

### **Contrato de crédito de doble tramo vinculada a la sostenibilidad por US\$150 millones**

El 9 de diciembre de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, suscribió una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$150 millones. El 19 de diciembre de 2022 FIBRA Macquarie retiró US\$75 millones de la línea de crédito a plazo y utilizó US\$50 millones de los fondos para pagar las cantidades retiradas de la línea de crédito revolvente no garantizada existente y el resto para financiar el programa de crecimiento de gastos de capital de FIBRA Macquarie. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años no amortizable de US\$75 millones de dólares y (ii) una línea de crédito renovable comprometida de US\$75 millones de dólares a tres años, que puede prorrogarse un año más. Se espera que el préstamo a plazo devengue intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un margen de diferencial de crédito de 195 puntos básicos. Se espera que la línea de crédito renovable devengue intereses a un tipo variable del SOFR a 30 días más 187.5 puntos básicos. Ambas líneas cuentan con un ajuste del diferencial de crédito ASG KPI de +/- 5 puntos básicos.

### **Línea de crédito revolvente por US\$90 millones**

El 28 de junio de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, celebró un crédito revolvente no garantizado por US\$90 millones con BBVA México. La línea de crédito devenga intereses a una tasa variable de SOFR a 30 días más un margen de 140 puntos base, la cual está sujeta a cambios periódicamente. La línea de crédito tiene un plazo de cinco años y vence el 28 de junio de 2027.

### **Contrato de crédito vinculada a la sostenibilidad por US\$425 millones**

El 4 de abril de 2022, FIBRA Macquarie, como acreditado, suscribió una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad equivalente a US\$425 millones. El 5 de abril de 2022, FIBRA Macquarie utilizó los ingresos de la nueva línea de crédito vinculada a la sostenibilidad para pagar los montos dispuestos bajo la línea de crédito no garantizada que vencía el 1 de abril de 2024. La línea de crédito no garantizada comprende (i) un préstamo a cinco años no amortizable de US\$180 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida equivalente a US\$245 millones a cinco años, disponible para fines corporativos generales, incluidas inversiones en activos. La línea de crédito revolvente comprometida se compone de un tramo denominado en dólares estadounidenses por valor de US\$180 millones y un tramo denominado en pesos mexicanos por valor de Ps. 1,300 millones (equivalentes a US\$65 millones de dólares). Se espera que el préstamo a plazo devengue intereses a un tipo variable de SOFR a 90 días más un margen de diferencial de crédito de 200 puntos básicos (excluyendo un ajuste de diferencial de crédito de +/- 5 puntos básicos de ASG KPI). Se espera que los tramos revolventes en dólares estadounidenses y pesos mexicanos devenguen intereses a tipos variables de SOFR más 200 puntos básicos y TIIE mexicana más 175 puntos base, respectivamente. Como parte del contrato de crédito, se ha incluido un KPI vinculado a la sostenibilidad que está alineado con el objetivo de FIBRA Macquarie de aumentar la cobertura de sus propiedades certificadas como edificios verdes. En la medida en que FIBRA Macquarie logre un objetivo anual para obtener en última instancia un 40.0% de cobertura certificada de construcción verde de su cartera industrial ABA a finales de 2026, FIBRA Macquarie recibirá el beneficio de una reducción de 5 puntos básicos en el margen aplicable, de lo contrario se aplicará un aumento de 5 puntos básicos al margen aplicable.

### **Contrato de crédito a plazo garantizado por US\$75 millones**

El 22 de mayo de 2019, FIBRA Macquarie cerró una línea de crédito a plazo garantizado de US\$75 millones a 15 años con vencimiento en junio de 2034 e interés fijo total del 5.23% anual.

### **Crédito Garantizado con MetLife para la Adquisición de ciertas Propiedades**

El 13 de septiembre de 2017, MetLife como acreedor, y CIBanco, como fiduciario en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número F/00922 (según el mismo ha sido o sea modificado de tiempo en tiempo), como acreditado, celebraron el Refinanciamiento MetLife.

El Refinanciamiento MetLife contempla una amortización de intereses únicamente, sujeta al cumplimiento de ciertos acuerdos. En cuanto a la garantía, MetLife tiene recurso frente a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas en virtud del vehículo (fideicomiso de garantía), salvo en ciertas circunstancias limitadas en las que el acreedor puede recurrir contra FIBRA Macquarie. El acreditado emitió un pagaré para evidenciar el monto principal del crédito de US\$210 millones y como promesa incondicional de pago del principal e intereses ordinarios sobre el monto pendiente del crédito.

Dicho contrato de crédito establece obligaciones de hacer, incluyendo, entre ellas, i) entrega de estados financieros, reporte y valuación, mantenimiento de seguros y pago de obligaciones y ii) cumplir con ciertas obligaciones financieras, incluyendo índices crédito/valor, e índices de cobertura de deuda y de rendimiento generado a deuda. Asimismo, el contrato de crédito establece obligaciones de no hacer que restringen la capacidad del fideicomiso de inversión aplicable para, entre otros asuntos y sujeto a ciertas excepciones, asumir nuevas obligaciones de deuda, constituir gravámenes adicionales, cambiar su estructura corporativa, incluyendo fusiones, adquisiciones y disoluciones, vender activos, o cambiar la naturaleza del negocio.

El contrato de crédito contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: i) falta de pago de principal o interés, ii) concurso mercantil o insolvencia, iii) falsas declaraciones, iv) transferencia de títulos de propiedad, v) constitución adicional de deuda y/o gravámenes, vi) cambio de control, o vii) el retraso de los trabajos de reparación ambiental, según lo establecido en el crédito de Refinanciamiento MetLife.

### **Títulos de Deuda**

El 30 de septiembre de 2016, FIBRA Macquarie, como emisor, emitió títulos (pagarés) adicionales a través de un contrato de compraventa por la cantidad de US\$75 millones celebrado con diversos compradores (el "Segundo Contrato de Compraventa de Títulos" y conjuntamente con el Primer Contrato de Compraventa de Títulos, los "Contratos de Compraventa de Títulos"). A continuación se presenta un resumen de las obligaciones de hacer o no hacer y eventos de incumplimiento relevantes de los Contratos de Compraventa de Títulos:

**Cambios fundamentales.** FIBRA Macquarie y sus subsidiarias no serán objeto de fusiones, disoluciones, liquidaciones, consolidaciones u otros cambios en su estructura corporativa o documentos constitutivos que puedan constituir eventos de incumplimiento al amparo del Contrato de Compraventa de Títulos, salvo por algunas excepciones previstas en el mismo.

**Cambios de control.** La ocurrencia de determinados supuestos de cambio de control obliga al acreditado a hacer una oferta de compra de los títulos. Entre ellos, se encuentra la adquisición por parte de personas ajenas a Macquarie de más del 50% de los derechos de voto de los valores emitidos por FIBRA Macquarie.

## TERRAFINA

La siguiente tabla muestra el nivel de endeudamiento de TERRAFINA al 31 de marzo de 2024.

Acreeedor o Agente	Divisa	Adeudos al 31 de marzo de 2024	Tasa de interés	Vigencia
Línea de Crédito Metlife	Dólares	US\$150,000,000	Tasa Fija – 4.75%	Ene 31, 2027
BBVA - Línea de Crédito Sustentable ( <i>Term Loan</i> )	Dólares	US\$202,900,000	Tasa Variable - 90-días SOFR + 1.65%-2.75%	Jul 12, 2027
BBVA - Línea de Crédito Sustentable (Línea de Crédito Revolvente)	Dólares	US\$183,000,000	Tasa Variable - 90-días SOFR + 1.45%-2.55%	Jul 12, 2027 <sup>1</sup>
Títulos quirografarios (2029)	Dólares	US\$486,200,000 <sup>2</sup>	Tasa Fija – 4.962%	Jul 18, 2029
BBVA – Pagaré	Dólares	US\$50,000,000	Tasa Variable - 30-días SOFR +0.95%	Dic 22, 2024

### Línea de Crédito Metlife

El 31 de enero de 2017 se celebró un contrato de crédito con garantía por un monto de US\$150 millones (la “Línea de Crédito Metlife”) por un plazo de 10 años.

La línea de crédito está sujeta a una tasa de interés fija anual igual a 4.75% con un periodo de gracia de al menos 7 años de vigencia del crédito. A partir del año 7, en caso de que el índice de rendimiento de la deuda sea menor al 15%, el crédito podría comenzar a pagar amortizaciones bajo un esquema a 30 años hasta el vencimiento del crédito.

Las obligaciones bajo la Línea de Crédito Metlife son garantizadas por un fideicomiso de garantía con derechos de reversión. El fideicomiso de garantía contiene hipotecas sobre las propiedades aportadas y derechos sobre los flujos generados por sus contratos de arrendamientos correspondientes, incluyendo cuentas por cobrar. Al 31 de marzo de 2024, la Línea de Crédito Metlife estaba garantizada con Propiedades de Inversión con un valor razonable agregado estimado de Ps. \$8,002,938,000.

### BBVA – Línea de Crédito Sustentable (*Term Loan* y Línea de Crédito Revolvente)

El 12 de julio de 2023, se celebró un contrato de crédito sustentable por un monto de US\$500 millones, conformado por una línea de crédito revolvente sin garantía por US\$300 millones y una línea de crédito sin garantía por US\$200 millones, con un plazo de vencimiento en julio 2026 y julio 2027, respectivamente, con BBVA como Agente Administrativo y Estructurador. Los recursos se utilizaron para refinanciar los compromisos de Línea de Crédito Sustentable de 2021.

La Línea de Crédito Revolvente BBVA por US\$300 millones está sujeta a una tasa de interés anual igual a la SOFR de tres meses más un margen que puede variar entre 145 y 255 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado. Por otro lado, el *Term Loan* por US\$200 millones está sujeto a una tasa de interés anual igual a la SOFR de tres meses más un margen que puede variar entre 165 y 275 puntos base conforme al índice de apalancamiento consolidado.

### Títulos quirografarios (2029)

El 18 de julio del 2019, se llevó a cabo una emisión de títulos quirografarios denominados (“Títulos quirografarios (2029)”) por US\$500 millones con vencimiento a 10 años, en los mercados internacionales de conformidad a la regulación 144A / Reg S. Las Notas vencen el 18 de julio de 2029, con una tasa cupón de 4.962%. La emisión de las Notas recibió una calificación de grado de inversión de “Baa3” por Moody’s y “BBB-” por Fitch Ratings.

### BBVA – Pagaré

<sup>1</sup> La Línea de Crédito Revolvente cuenta con una extensión del plazo hasta Julio de 2028.

<sup>2</sup> Valor del bono a costo: US\$500,000,000.

El 20 de diciembre de 2023 se celebró la firma de un nuevo pagaré no garantizado por un monto de US\$50 millones (“BBVA Pagaré”) por un plazo de 1 año con BBVA. La nueva Línea de Crédito BBVA Pagaré está sujeta a una tasa de interés anual igual a la SOFR de un mes más un margen de 95 puntos base.

Para mayor información sobre la deuda y los gravámenes de los activos de TERRAFINA, se sugiere consultar el Reporte Anual de TERRAFINA, así como toda la información divulgada por TERRAFINA en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes en las siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.terrafinamx.com](http://www.terrafinamx.com).

### **3.7. Dictamen valuatorio**

En virtud de que la Combinación de Negocios involucra la adquisición, a través de la Oferta, de hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados TERRA, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio, ya que no se llevará a cabo la adquisición de un inmueble o desarrollo inmobiliario en particular, sino de todo el negocio de TERRAFINA.

El Factor de Intercambio será determinado por el Administrador de conformidad con las siguientes bases:

- La información financiera histórica reciente de FIBRA Macquarie y TERRAFINA, incluyendo los estados financieros internos que se encuentran a disposición del público inversionista;
- Análisis, pronósticos y supuestos financieros internos para FIBRA Macquarie y TERRAFINA preparados por la gerencia de FIBRA Macquarie y autorizados para su uso;
- Comparación de los resultados financieros históricos y condición financiera presente de la FIBRA Macquarie y TERRAFINA con las de otras compañías y activos que consideramos relevantes, e
- Investigación referente a la industria y contexto macroeconómico sobre el potencial panorama operativo de la FIBRA Macquarie y TERRAFINA.

Se someterá para aprobación de la Asamblea de Tenedores de FIBRA Macquarie conferir en el Administrador la facultad de determinar, entre otros, el Factor de Intercambio.

### **3.8. Descripción y evolución de los inmuebles o desarrollos inmobiliarios involucrados en la Combinación de Negocios**

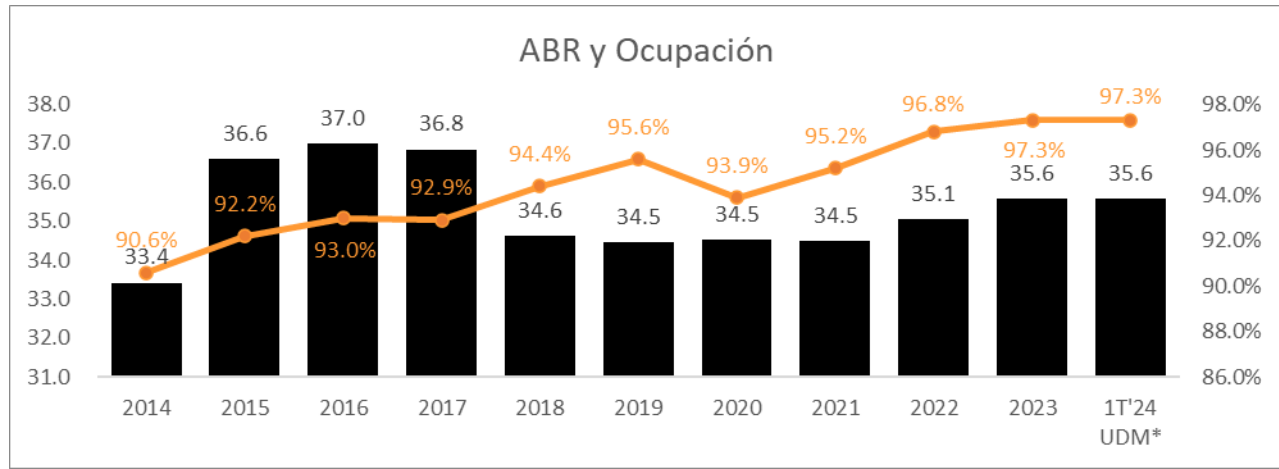
#### **FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie ha establecido una sólida plataforma de propiedades en los sectores industrial y comercial del mercado inmobiliario mexicano. Al 31 de marzo del 2024 el portafolio estaba conformado por 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA total aproximada de 3.3 millones de metros cuadrados. El 98.2% de las propiedades industriales estaban arrendadas (en términos de ABA) a 286 arrendatarios, y el 91.4% de las propiedades comerciales estaban arrendadas (en términos de ABA) a 709 arrendatarios. Además, que aproximadamente el 98.9% de los arrendamientos industriales (basados en el área arrendada) eran “triple-netos”, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsar los gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Aproximadamente 77.1% de los arrendamientos, basados en la Renta Base Anualizada, estaban denominados en dólares, incluyendo 91.6% de los arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de las propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.



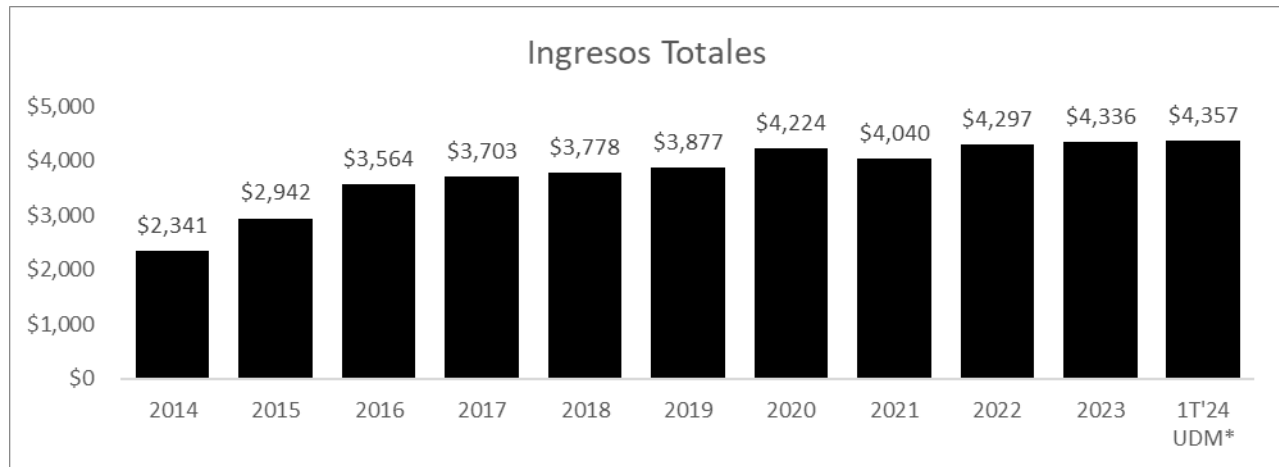
A continuación, se muestra la evolución de las principales métricas financieras y operativas de FIBRA Macquarie durante los últimos 10 años:

Principales Métricas Operativas

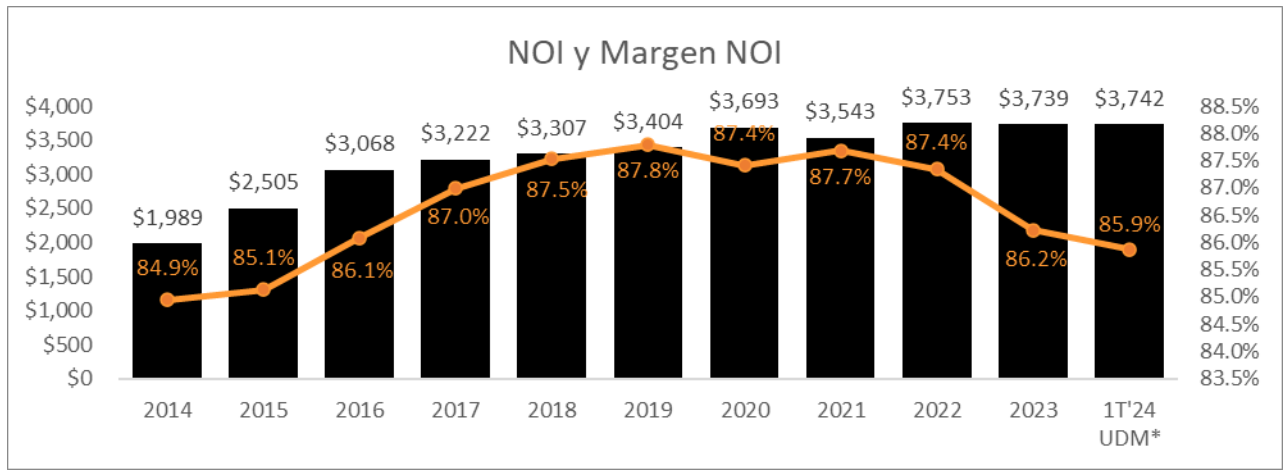


*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
ABA en millones de pies cuadrados y ocupación en porcentaje.*

Principales Métricas Financieras



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
Ingresos totales en millones de pesos.*



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
NOI en millones de pesos.*

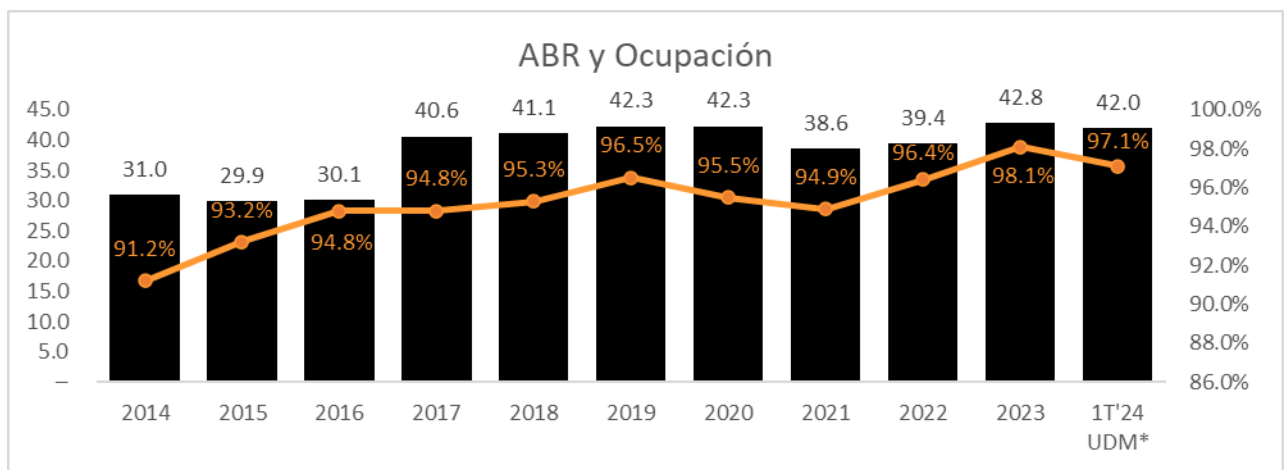
## TERRAFINA

Al 31 de marzo del 2024, el portafolio de TERRAFINA estaba compuesto por 287 propiedades industriales, ubicadas en las regiones del Centro, Bajío y Norte de México. Las propiedades inmobiliarias industriales equivalen a 42.0 millones de pies cuadrados de ABA y 4.2 millones de pies cuadrados de tierra potencial a desarrollar. La ocupación total del portafolio fue de 97.1%, alcanzando máximos históricos.

Con base en el reporte trimestral del primer trimestre del 2024, TERRAFINA tenía una base diversificada de 300 arrendatarios, donde los principales 10 a 20 clientes representaron el 17.7% y 27.6% del total de los ingresos respectivamente. 73.6% del portafolio total de TERRAFINA esta arrendado a clientes enfocados en actividades de manufactura, los cuales tienen contratos con una maduración promedio entre 5 y 7 años; el 26.4 % restante están dedicados a la logística y distribución con contratos con maduración promedio de entre 3 a 5 años. El portafolio de TERRAFINA cuenta con una renta por pie cuadrado de 6.04 dólares.

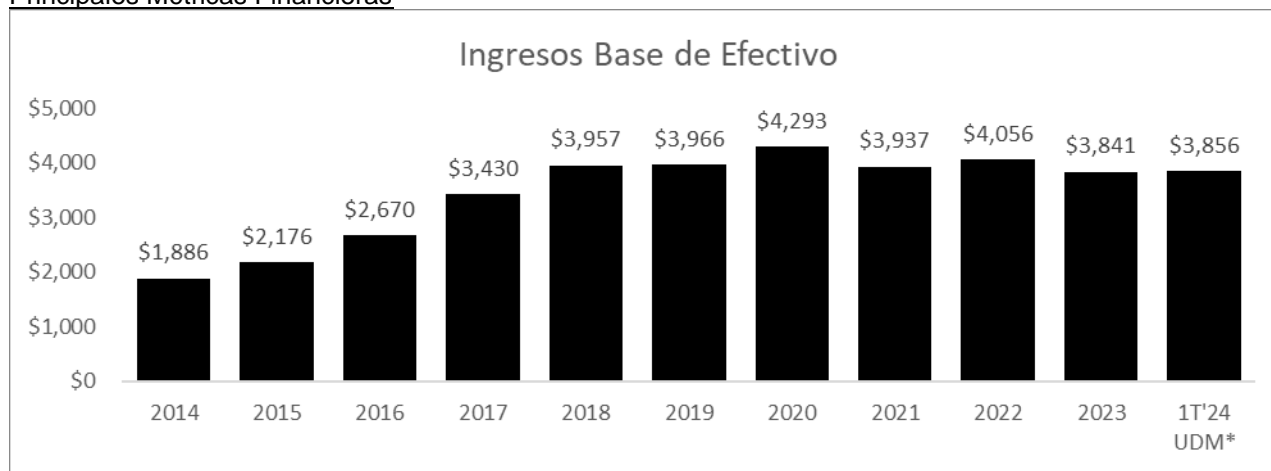
A continuación, se muestra la evolución de las principales métricas financieras y operativas de TERRAFINA durante los últimos 10 años:

### Principales Métricas Operativas

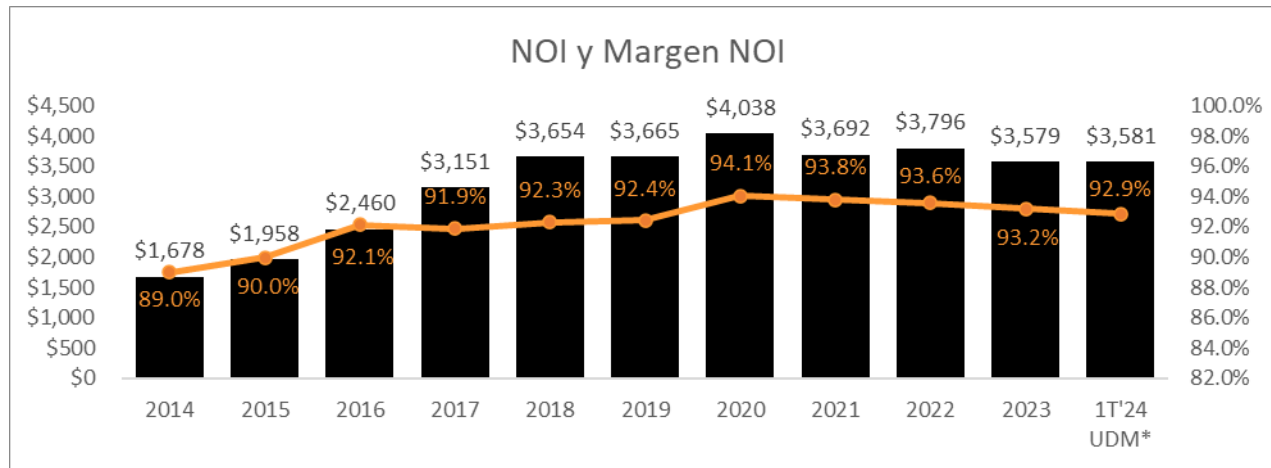


*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
ABA en millones de pies cuadrados y ocupación en porcentaje.*

## Principales Métricas Financieras



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
Ingresos base de efectivo en millones de pesos.*



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
NOI en millones de pesos.*

Para más información sobre el portafolio de TERRAFINA, consultar la información divulgada por el fideicomiso identificado con el número F / 0093 (BMV: "TERRA 13") en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNVB) así como en su página de internet <https://www.terrafinamx/>.

### 3.9. Desempeño de los activos involucrados en la Combinación de Negocios

A continuación, se incluye una tabla que muestra el desempeño de los activos combinados en caso de llevarse a cabo la Oferta de manera exitosa y asumiendo que el resultado de la misma tenga como consecuencia que FIBRA Macquarie sea propietario del 100% de los CBFIs en circulación de TERRAFINA.

Se presenta la información combinada del portafolio con base en los reportes individuales de cada una de las compañías para los últimos doce meses terminados el 31 de marzo del 2024.

	FIBRAMQ	TERRAFINA	Combinado
Ingresos (millones de pesos)	\$4,357.1	\$3,856.2	\$8,213.3
ION (millones de pesos)	\$3,741.7	\$3,581.1	\$7,323.8
Propiedades	256	287	543
ABA (millones de pies cuadrados)	35.6	42.0	77.6
Ocupación	97.3%	97.1%	97.2%
Activos Totales (millones de pesos)	\$54,219.5	\$55,830.3	\$110,049.8
Deuda (millones de pesos)	\$16,920.8	\$17,879.8	\$34,800.6

A continuación, se muestra la composición de los portafolios industriales de FIBRA Macquarie y de TERRAFINA de manera individual y combinada por mercado:

#### Información al 1T'24

Mercado	FIBRAMQ (Industrial)				Promedio de Tasas de Renta (US\$/m2/mes)
	ABA (m ft2)	Ocupación (%)	% de ABA Total	ABA Arrendada (m ft2)	
1 Ciudad Juárez	4.6	100.0%	14.9%	4.6	5.7
2 Chihuahua	1.2	100.0%	4.0%	1.2	5.5
3 Monterrey	5.9	98.5%	19.0%	5.8	5.8
4 Saltillo	1.3	100.0%	4.2%	1.3	4.8
5 ZMCDMX <sup>1</sup>	1.2	94.0%	4.0%	1.2	8.6
6 San Luis Potosí	0.8	100.0%	2.5%	0.8	6.2
7 Querétaro	2.0	100.0%	6.4%	2.0	5.2
8 Puebla	1.9	96.4%	6.1%	1.8	6.7
9 Reynosa	2.8	89.6%	9.0%	2.5	6.0
10 Tijuana	2.2	100.0%	7.2%	2.2	6.1
11 Mexicali	1.1	97.0%	3.5%	1.1	5.3
12 Guadalajara	0.9	100.0%	2.8%	0.9	7.0
13 Hermosillo	1.9	100.0%	6.2%	1.9	6.6
14 Nogales	1.0	100.0%	3.2%	1.0	6.3
15 Silao	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
16 Aguascalientes	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
17 Toluca	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
18 Durango	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
19 Torreón	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
20 Irapuato	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
21 Monclova	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
23 Celaya	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
24 Casas Grandes	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
25 Delicias	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
26 Gómez Palacio	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
27 Arteaga	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
28 Derramadero	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
29 San Pedro de las Colinas	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
30 Ramos Arizpe	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
31 Los Mochis	0.2	100.0%	0.8%	0.2	6.3
32 Matamoros	0.7	100.0%	2.4%	0.7	5.0
33 Nuevo Laredo	1.1	100.0%	3.6%	1.1	5.9
34 Camargo	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>30.9</b>	<b>98.2%</b>	<b>100.0%</b>	<b>30.4</b>	<b>6.0</b>

1. ZMCDMX: Zona Metropolitana de la Ciudad de México

**Información al 1T'24**

Mercado	TERRAFINA				
	ABA (m ft2)	Ocupación (%)	% de ABA Total	ABA Arrendada (m ft2)	Promedio de Tasas de Renta (US\$/m2/mes)
1 Ciudad Juárez	8.6	98.2%	20.5%	8.5	5.1
2 Chihuahua	6.0	100.0%	14.3%	6.0	5.2
3 Monterrey	2.6	99.9%	6.1%	2.5	5.4
4 Saltillo	0.4	100.0%	1.0%	0.4	4.4
5 ZMCDMX <sup>1</sup>	4.5	97.3%	10.7%	4.4	6.1
6 San Luis Potosí	3.3	88.9%	7.8%	2.9	4.8
7 Querétaro	1.5	87.0%	3.5%	1.3	5.1
8 Puebla	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
9 Reynosa	0.5	100.0%	1.1%	0.5	4.8
10 Tijuana	2.9	98.9%	6.8%	2.8	6.5
11 Mexicali	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
12 Guadalajara	1.7	99.4%	3.9%	1.6	6.1
13 Hermosillo	0.3	82.8%	0.8%	0.3	4.1
14 Nogales	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
15 Silao	1.0	96.5%	2.4%	1.0	4.7
16 Aguascalientes	0.1	100.0%	0.1%	0.1	4.3
17 Toluca	1.4	100.0%	3.4%	1.4	5.9
18 Durango	0.3	100.0%	0.7%	0.3	6.0
19 Torreón	0.4	100.0%	0.9%	0.4	4.1
20 Irapuato	0.5	83.7%	1.2%	0.4	5.5
21 Monclova	0.4	100.0%	0.8%	0.4	4.3
23 Celaya	0.1	100.0%	0.3%	0.1	5.7
24 Casas Grandes	0.1	100.0%	0.2%	0.1	4.1
25 Delicias	0.5	100.0%	1.2%	0.5	5.9
26 Gómez Palacio	0.1	100.0%	0.2%	0.1	3.0
27 Arteaga	0.5	100.0%	1.1%	0.5	5.1
28 Derramadero	0.7	100.0%	1.7%	0.7	6.6
29 San Pedro de las Colinas	0.2	89.3%	0.4%	0.1	2.7
30 Ramos Arizpe	3.7	96.3%	8.8%	3.6	5.5
31 Los Mochis	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
32 Matamoros	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
33 Nuevo Laredo	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0
34 Camargo	0.0	100.0%	0.0%	0.0	3.4
<b>Total</b>	<b>42.0</b>	<b>97.1%</b>	<b>100.0%</b>	<b>40.8</b>	<b>5.4</b>

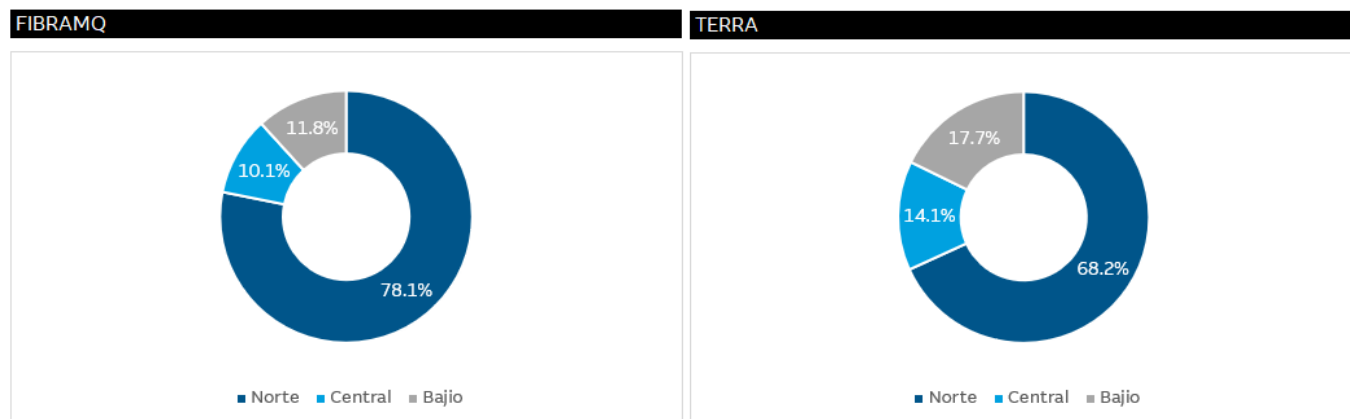
1. ZMCDMX: Zona Metropolitana de la Ciudad de México

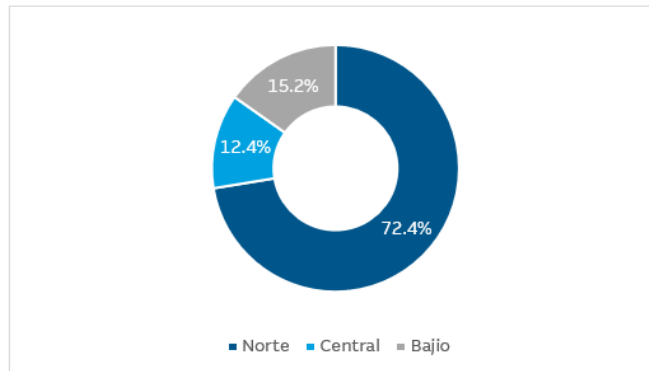
**Información al 1T'24**

Mercado	Combinado				Promedio de Tasas de Renta (US\$/m2/mes)
	ABA (m ft2)	Ocupación (%)	% de ABA Total	ABA Arrendada (m ft2)	
1 Ciudad Juárez	13.2	98.8%	18.1%	13.1	5.3
2 Chihuahua	7.2	100.0%	9.9%	7.2	5.2
3 Monterrey	8.4	98.9%	11.5%	8.3	5.7
4 Saltillo	1.8	100.0%	2.4%	1.8	4.7
5 ZMCDMX <sup>1</sup>	5.7	96.6%	7.8%	5.5	6.6
6 San Luis Potosí	4.1	91.0%	5.6%	3.7	5.1
7 Querétaro	3.4	94.5%	4.7%	3.2	5.2
8 Puebla	1.9	96.4%	2.6%	1.8	6.7
9 Reynosa	3.3	91.1%	4.5%	3.0	5.8
10 Tijuana	5.1	99.4%	7.0%	5.1	6.3
11 Mexicali	1.1	97.0%	1.5%	1.1	5.3
12 Guadalajara	2.5	99.6%	3.5%	2.5	6.4
13 Hermosillo	2.3	97.5%	3.1%	2.2	6.3
14 Nogales	1.0	100.0%	1.4%	1.0	6.3
15 Silao	1.0	96.5%	1.4%	1.0	4.7
16 Aguascalientes	0.1	100.0%	0.1%	0.1	4.3
17 Toluca	1.4	100.0%	1.9%	1.4	5.9
18 Durango	0.3	100.0%	0.4%	0.3	6.0
19 Torreón	0.4	100.0%	0.5%	0.4	4.1
20 Irapuato	0.5	83.7%	0.7%	0.4	5.5
21 Monclova	0.4	100.0%	0.5%	0.4	4.3
23 Celaya	0.1	100.0%	0.2%	0.1	5.7
24 Casas Grandes	0.1	100.0%	0.1%	0.1	4.1
25 Delicias	0.5	100.0%	0.7%	0.5	5.9
26 Gómez Palacio	0.1	100.0%	0.1%	0.1	3.0
27 Arteaga	0.5	100.0%	0.6%	0.5	5.1
28 Derramadero	0.7	100.0%	1.0%	0.7	6.6
29 San Pedro de las Colinas	0.2	89.3%	0.2%	0.1	2.7
30 Ramos Arizpe	3.7	96.3%	5.1%	3.6	5.5
31 Los Mochis	0.2	100.0%	0.3%	0.2	6.3
32 Matamoros	0.7	100.0%	1.0%	0.7	5.0
33 Nuevo Laredo	1.1	100.0%	1.5%	1.1	5.9
34 Camargo	0.0	100.0%	0.0%	0.0	3.4
<b>Total</b>	<b>73.0</b>	<b>97.6%</b>	<b>100.0%</b>	<b>71.2</b>	<b>5.7</b>

1. ZMCDMX: Zona Metropolitana de la Ciudad de México

**Composición gráfica de los portafolios industriales al 1T'24:  
(% de ABA Total)**





### 3.10. Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

De concretarse la operación, FIBRA Macquarie planea seguir llevando a cabo su estrategia de negocios que consta de generar rendimientos atractivos y estables a través de la administración y posesión a largo plazo de un portafolio diversificado de activos inmobiliarios en México. Adicionalmente se continuará con el programa de desarrollo de parques industriales aprovechando tanto sus reservas territoriales existentes que ascienden a 3.9 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable potencial como las de TERRAFINA que ascienden a 4.4 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable potencial. De forma selectiva y disciplinada FIBRA Macquarie también considerará la adquisición de propiedades estabilizadas.

### 3.11. Diferencias relevantes entre los derechos de los títulos antes y después de la Combinación de Negocios

No existirán diferencias relevantes entre los derechos de los tenedores actuales de FIBRA Macquarie, antes de la Combinación de Negocios, y aquellos que tendrán con posterioridad a la misma, incluyendo los Certificados FIBRAMQ que se entreguen a los Tenedores TERRA como resultado de la Oferta.

En caso de ser aprobada y consumar la Combinación de Negocios, todos Tenedores TERRA tendrán los mismos derechos.

### 3.12. Tratamiento contable de la Combinación de Negocios

La administración ha llevado a cabo un análisis y ha concluido que la adquisición de TERRAFINA mediante la emisión de certificados no constituye una adquisición de negocios ya que la transacción pasa la prueba de concentración conforme a la NIIF 3. Toda vez que la prueba de concentración se cumple, el grupo de activos y actividades adquiridas no son consideradas un negocio y no se requiere una evaluación posterior. Esta transacción de adquisición no cumple con los requerimientos de las adquisiciones de negocios como es requerido por la NIIF 3 y por lo tanto la operación se contabilizará como una adquisición de activos conforme a las NIIFs.

### 3.13. Consecuencias fiscales de la Combinación de Negocios

FIBRA Macquarie considera que la Combinación de Negocios no afectará el tratamiento fiscal de los Tenedores FIBRAMQ en los términos de la legislación aplicable. Al respecto, resulta relevante mencionar que, las autoridades fiscales han emitido en el pasado una confirmación de criterio a FIBRA Macquarie, para un caso similar, de la que se desprende que, de una interpretación armónica del régimen fiscal aplicable a los fideicomisos inmobiliarios, la Combinación de Negocios no afectará el cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Asimismo, FIBRA Macquarie ha realizado un análisis fiscal detallado y considera que la Combinación de Negocios no debiera generar impuesto alguno, incluyendo impuesto al valor agregado o impuesto sobre adquisición de inmuebles (o impuesto por el traslado de dominio), puesto que de acuerdo con la legislación aplicable, la adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no detonaría dichos impuestos.

Merece la pena aclarar que, tal y como se establece en la Sección V del presente Folleto, **con posterioridad** al Período de la Oferta y **como acto independiente** a la Combinación de Negocios que se describe en este Folleto, una vez consumada, si se obtuviere la aprobación de tenedores que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados TERRA, se realizarán los actos jurídicos y de otra naturaleza necesarios a efecto de que TERRAFINA, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y por la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los Certificados TERRA en el RNV y en el listado de cotización de la BMV, incluyendo, sin limitación, la constitución de un fideicomiso de pago. Consideramos que dicho acto de cancelación de la inscripción de los Certificados TERRA en el RNV y en el listado de cotización de la BMV tampoco debiera causar impuesto al valor agregado o sobre adquisición de inmuebles, puesto que las leyes que regulan dichos impuestos no establecen este acto como objeto de los mismos.



#### **IV. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

##### **4.1. Información de FIBRA Macquarie**

FIBRA Macquarie fue constituida mediante Fideicomiso Número F/1622 identificado como “FIBRA Macquarie México”, en el que participa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Número F/1622 identificado como “FIBRA Macquarie México”, en el que participa Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

Los Certificados FIBRAMQ se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2020-020 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “FIBRAMQ 12”.

FIBRA Macquarie tiene su domicilio en Pedregal 24 Piso 21, Torre Virreyes Lomas – Virreyes, Molino del Rey 11040, Ciudad de Mexico, México.

FIBRA Macquarie es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. FIBRA Macquarie es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Para mayor información sobre FIBRA Macquarie, se sugiere consultar el Reporte Anual de FIBRA Macquarie, así como toda la información divulgada por FIBRA Macquarie en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes en las siguientes ligas <https://www.bmv.com.mx>; [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

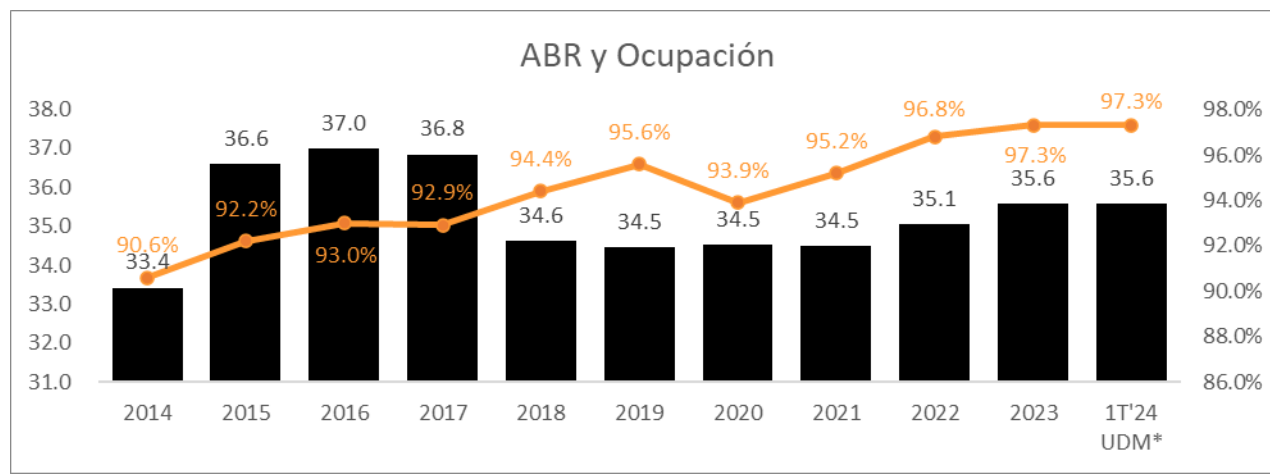
##### *Fines del fideicomiso*

Los fines de FIBRA Macquarie consisten principalmente en la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichas bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados, en todo caso directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con los Artículos 223, 224 y demás Artículos aplicables de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

## Evolución de FIBRA Macquarie

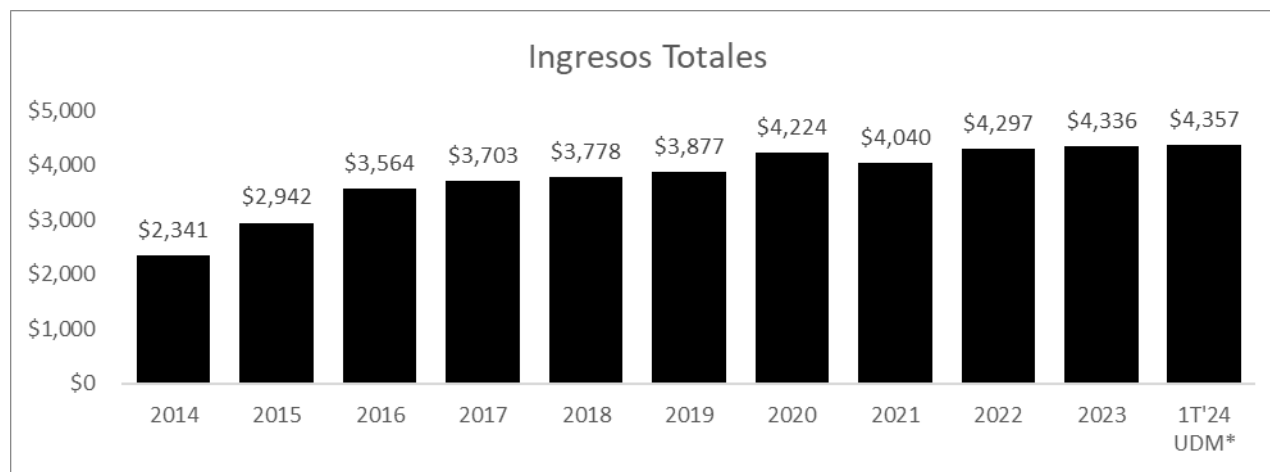
A continuación, se muestra la evolución de las principales métricas financieras y operativas de FIBRA Macquarie durante los últimos 10 años:

### Principales Métricas Operativas

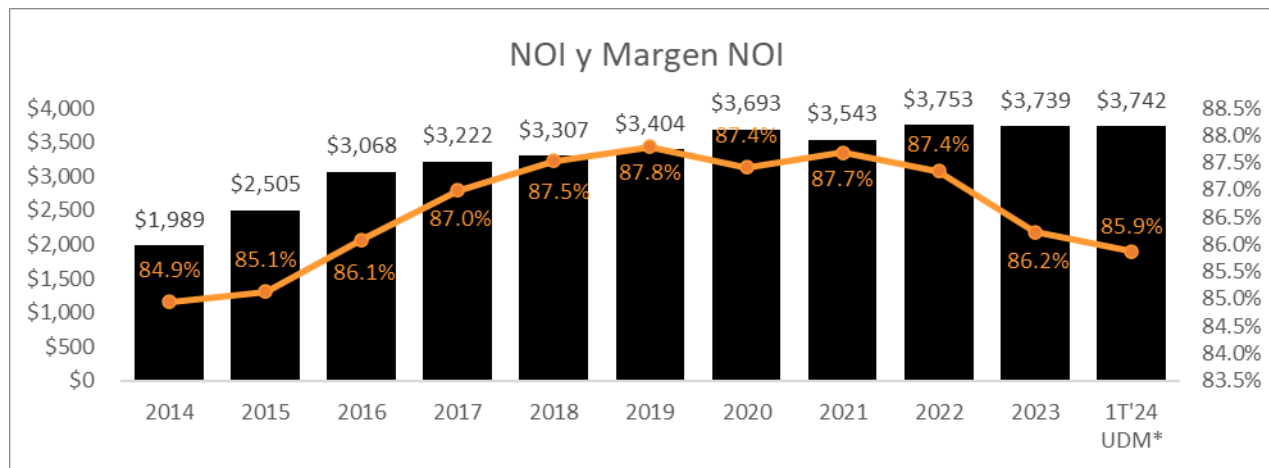


*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
ABA en millones de pies cuadrados y ocupación en porcentaje.*

### Principales Métricas Financieras



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
Ingresos totales en millones de pesos.*



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
NOI en millones de pesos.*

A continuación, los eventos relevantes de FIBRA Macquarie transcurridos durante el año 2023 y 2024:

- El 7 de mayo de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado con el Acta de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores 2024.
- El 25 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el primer trimestre de 2024.
- El 25 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el primer trimestre de 2024.
- El 24 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores.
- El 22 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando una Oferta Pública de Adquisición e Intercambio no Vinculante por TERRAFINA.
- El 5 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del primer trimestre de 2024.
- El 2 de abril de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Asamblea Anual Ordinaria de tenedores de FIBRA Macquarie para 2024.
- El 12 de marzo de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un Aviso con Fines Informativos
- El 1 de marzo de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando el Pago de una Distribución Extraordinaria por Ps. 2.259812 por Certificado
- El 8 de febrero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2023.
- El 8 de febrero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el cuarto trimestre de 2023.
- El 25 de enero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la celebración del Sexto Convenio Modificadorio y de Reexpresión al Contrato de Fideicomiso
- El 22 de enero de 2024, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del cuarto trimestre de 2023.

- El 18 de diciembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado con el Acta de su Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 4 de diciembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando los resultados de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 8 de noviembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando una Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores.
- El 26 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre de 2023.
- El 26 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el tercer trimestre de 2023.
- El 22 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un contrato de arrendamiento para su edificio de 210 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León con un retorno esperado de 11.9%.
- El 4 de octubre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del tercer trimestre de 2023.
- El 30 de septiembre de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando que FIBRA Macquarie publicó su Reporte de Sustentabilidad para el año 2022.
- El 25 de agosto de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la extensión del contrato de servicios de formador de mercado.
- El 3 de agosto de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la colocación de la primera piedra de un proyecto de desarrollo industrial en Tijuana, Baja California.
- El 27 de julio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre de 2023.
- El 27 de julio de 2023 el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie para el segundo trimestre de 2023.
- El 27 de junio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado público anunciando el nuevo financiamiento de FIBRA Macquarie por US\$250M.
- El 22 de junio de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del segundo trimestre de 2023.
- El 23 de mayo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando un retorno del 11.8% en el arrendamiento de un nuevo edificio de desarrollo de 510,000 pies cuadrados en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.
- El 5 de mayo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado con el Acta de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores.
- El 28 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando el retiro de un miembro del Comité Técnico.
- El 27 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria de FIBRA Macquarie para el primer trimestre de 2023.
- El 27 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de FIBRA Macquarie correspondientes al primer trimestre de 2023.

- El 26 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados de la Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores 2023.
- El 5 de abril de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del primer trimestre de 2023.
- El 29 de marzo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Asamblea Anual de tenedores de FIBRA Macquarie para 2023.
- El 23 de marzo de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la ceremonia de colocación de la primera piedra de su proyecto de desarrollo en Ciudad Juárez, Chihuahua.
- El 2 de febrero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la Información Suplementaria del cuarto trimestre de 2022.
- El 2 de febrero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando los resultados del cuarto trimestre y completos de FIBRA Macquarie en 2022.
- El 12 de enero de 2023, el Fiduciario emitió un comunicado anunciando la conferencia telefónica de FIBRA Macquarie para anunciar sus resultados del cuarto trimestre de 2022.

#### Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

A la fecha del Folleto Informativo, el número total de Certificados FIBRAMQ es de 859,087,417 (ochocientos cincuenta y nueve millones ochenta y siete mil cuatrocientos diecisiete), de los cuales: (i) 797,311,397 (setecientos noventa y siete millones trescientos once mil trescientos noventa y siete) están en circulación, y (ii) 61,776,020 (sesenta y un millones setecientos setenta y seis mil veinte) se encuentran en la tesorería de FIBRA Macquarie.

#### Cambios significativos en los estados financieros

Salvo por la Combinación de Negocios, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último reporte trimestral de FIBRA Macquarie.

## **4.2. Información de TERRAFINA**

TERRAFINA fue constituida mediante Fideicomiso Número F/00939 identificado como “FIBRA Terrafina”, en el que participan CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente como Fiduciario, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común, y TF Administradora, S. de R.L. de C.V, como subsidiaria. TERRAFINA es un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, celebrado en términos de los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

Al 31 de marzo de 2024 su Portafolio consistía en 287 propiedades industriales desarrolladas con un ABA conjunto de aproximadamente 42.0 millones de pies cuadrados, con una ocupación del 97.1%. Asimismo, TERRAFINA cuenta con 300 arrendatarios en donde las Propiedades que componen el Portafolio consisten en almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima, principalmente en mercados que tienen sólidos fundamentos en el centro, Bajío y norte de México a lo largo del norte y centro de México.

Los Certificados TERRA se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la Bolsa con la clave de pizarra “TERRA 13”.

TERRAFINA tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 115, Piso 5 Col. Lomas de Chapultepec, CDMX, C.P. 11000.

Para mayor información sobre TERRAFINA, favor de referirse a la Sección “Resumen Ejecutivo” del reporte anual de TERRAFINA, así como toda la información divulgada por TERRAFINA en términos de lo establecido en la

Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las página de internet <https://www.terrafinamx.com> y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

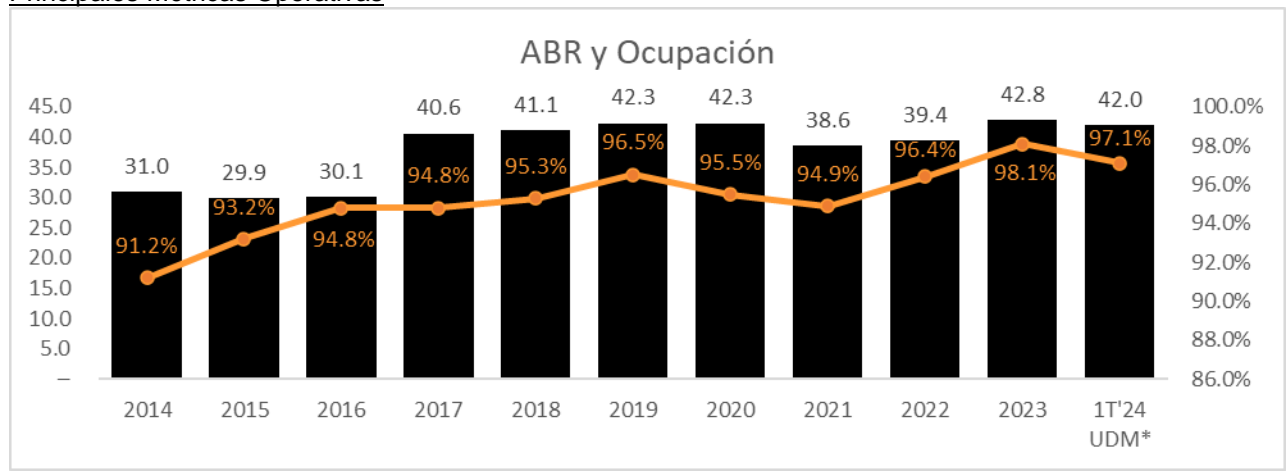
Fines del fideicomiso

TERRAFINA tiene como objetivo la adquisición o construcción de bienes inmuebles, con el fin de arrendarlos y/o adquirirlos con el derecho de obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles. Por otra parte, otorga el financiamiento para garantizar los propósitos anteriormente mencionados, por lo que debe de estar en conformidad con los artículos 187,188 y demás artículos aplicables que la LISR.

Evolución de TERRAFINA

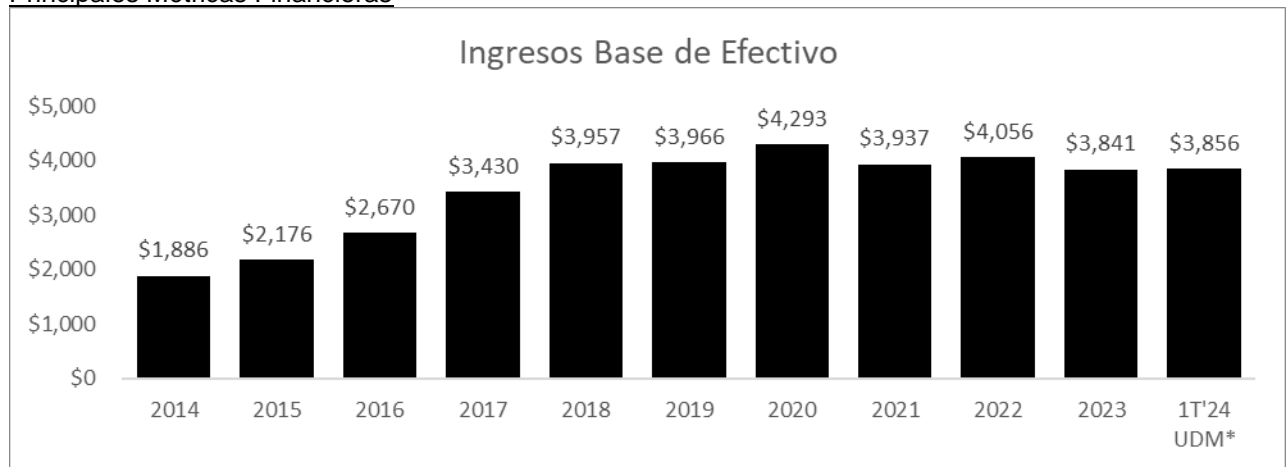
A continuación, se muestra la evolución de las principales métricas financieras y operativas de TERRAFINA durante los últimos 10 años:

Principales Métricas Operativas

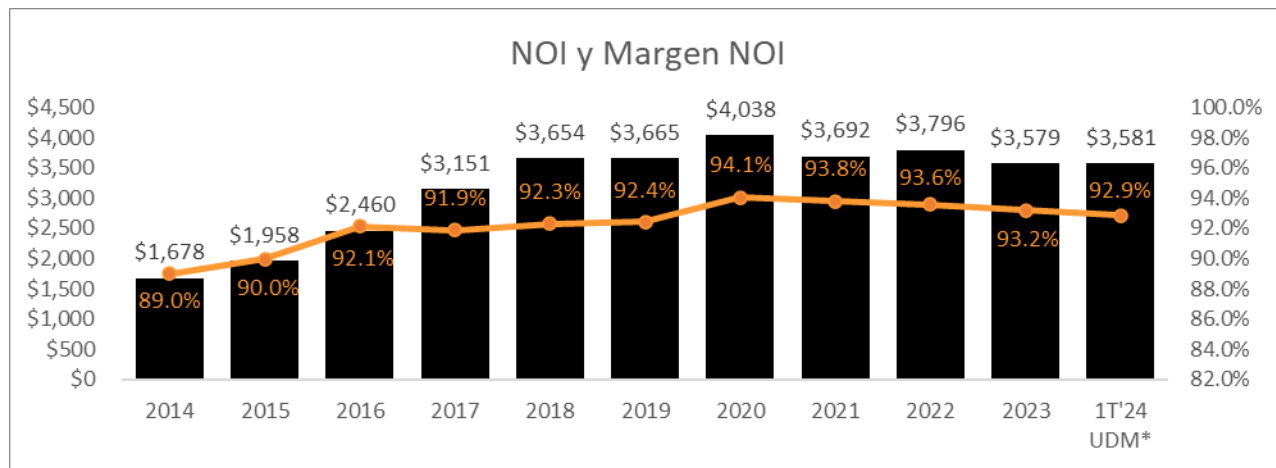


\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
ABA en millones de pies cuadrados y ocupación en porcentaje.

Principales Métricas Financieras



\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
Ingresos base de efectivo en millones de pesos.



*\*Por el período de doce meses terminado el 31 de marzo de 2024  
NOI en millones de pesos.*

A continuación, los eventos relevantes de TERRAFINA transcurridos durante el año 2023 y 2024:

- Con fecha 2 de mayo del 2024, TERRAFINA informó que el porcentaje de asistencia de la Asamblea Ordinaria del 30 de abril fue de 49.14% del total de los CBFIs en circulación, por lo que al no cumplirse con el quorum necesario para instalar y desahogar los puntos del orden del día de la Asamblea, la misma se declaró desierta.
- Con fecha 30 de abril de 2024, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del primer trimestre del 2024, con fecha de pago del 9 de mayo del 2024, por un importe de Ps.348,086,510.16 entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 19 de abril del 2024, TERRAFINA convocó a los tenedores de los certificados identificados con la clave de pizarra "TERRA13" a una Asamblea Ordinaria a celebrarse el 30 de abril del 2024, en la que se presentarían para fines informativos el estado general de la posible internalización de las actividades de asesoría, el estado general y materiales de las ofertas relacionadas con la adquisición de hasta el 100% de los Certificados en circulación mediante oferta pública de adquisición, el estado general y materiales en relación con la manifestación de consolidación de activos de vocación industrial, entre otros.
- Con fecha 11 de marzo del 2024, TERRAFINA anunció que recibió una manifestación de interés de Fibra UNO para consolidar ciertos activos de vocación industrial en su vehículo subsidiario.
- Con fecha 8 de marzo del 2024, TERRAFINA anunció que su Comité Técnico autorizó a seis partes interesadas la posible adquisición mediante oferta pública de certificados identificados con la clave de pizarra "TERRA13".
- Con fecha 27 de febrero del 2024, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del cuarto trimestre del 2023, con fecha de pago del 6 de marzo del 2024, por un importe de Ps.1,560,846,308.59 entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 13 de febrero del 2024, TERRAFINA anunció que su Comité Técnico continúa analizando diversas alternativas estratégicas preliminares en conjunto con la posible internalización de su administración, incluyendo una expresión de interés confidencial y no vinculante de Fibra Prologis así como de otras partes interesadas en adquirir hasta el 100% de los CBFIs en circulación de TERRAFINA, identificados con la clave de pizarra "TERRA13".
- Con fecha 19 de enero del 2024, TERRAFINA anunció la recomendación por parte del Comité Técnico para terminar el contrato de asesoría externa celebrado con PGIM Real Estate.
- Con fecha 19 de enero del 2024, TERRAFINA anunció cambios en la composición de su Comité Técnico, dando a conocer al público la renuncia de Enrique Lavin Treviño.

- Con fecha 10 de enero del 2024, TERRAFINA anunció una adquisición por 54 millones de dólares a través de su vehículo de asociación en participación.
- Con fecha 1 de diciembre del 2023, TERRAFINA anunció la extensión de 12 meses del contrato de formador de mercado, iniciando el 4 de diciembre del 2023, con UBS.
- Con fecha 1 de noviembre del 2023, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del tercer trimestre del 2023, con fecha de pago del 10 de noviembre del 2023, por un importe de Ps.329,407,037.15, distribuido entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 23 de agosto del 2023, TERRAFINA anunció la adquisición de dos propiedades industriales de clase A ubicadas en Tijuana y en el Estado de México. El importe de la compra alcanzó los \$US221 millones y añadió 2.6 millones de pies cuadrados al portafolio.
- Con fecha 27 de julio del 2023, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del segundo trimestre del 2023, con fecha de pago del 4 de agosto del 2023, por un importe de Ps.341,797,628.46 distribuido entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 19 de julio del 2023, TERRAFINA anunció el refinanciamiento exitoso del crédito sustentable existente con el nuevo importe del US\$500 millones. La fecha de vencimiento será en julio del 2027 y sustituirá a línea de crédito revolvente de US\$300 millones y el préstamo a plazo de US\$185 millones.
- Con fecha 4 de mayo del 2023, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del primer trimestre del 2023, con fecha de pago del 12 de mayo del 2023, por un importe de Ps.361,109,647.34 distribuido entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 25 de abril del 2023, TERRAFINA anunció el desarrollo de dos propiedades industriales de clase A, las cuales añadirán 336,000 pies cuadrados al portafolio
- Con fecha 2 de marzo del 2023, TERRAFINA anunció el pago de distribuciones correspondientes al ejercicio del cuarto trimestre del 2022 con fecha de pago del 10 de marzo del 2023, por un importe de Ps.322,926,883.20 distribuido entre un total de 772,480,755 CBFIs.
- Con fecha 12 de enero del 2023, TERRAFINA, anunció una asociación en participación con un fondo de pensión internacional, el cual tiene una relación estratégica y duradera con PGIM Real Estate.

Para mayor información sobre TERRAFINA, favor de referirse a la Sección “Resumen Ejecutivo” del reporte anual de TERRAFINA, así como toda la información divulgada por TERRAFINA en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en las página de internet <https://www.terrafinamx.com> y en la página de internet de la BMV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y la CNBV [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), en el entendido, que estas últimas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

#### Estructura del Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de marzo de 2024, el número total de Certificados TERRA era de 772,480,755 (setecientos setenta y dos millones cuatrocientos ochenta mil setecientos cincuenta y cinco) en circulación. Con fecha del 17 de abril de 2024, la asamblea de tenedores de TERRAFINA aprobó poner en circulación 13,781,530 (trece millones setecientos ochenta y un mil quinientos treinta) Certificados TERRA, de los cuales 13,140,064 (trece millones ciento cuarenta mil sesenta y cuatro) corresponden al pago de la comisión por desempeño del asesor externo y 641,466 (seis cientos cuarenta y un mil cuatrocientos sesenta y seis) corresponden al plan de compensación de largo plazo del equipo de administración. Los Certificados TERRA a ser emitidos en relación con el pago de la comisión por desempeño y el plan de compensación de largo plazo no se encuentran contabilizados en el número total de Certificados TERRA en circulación reportado por TERRAFINA al 31 de marzo del 2024.



*Cambios significativos en los estados financieros*

Hasta donde es del conocimiento de FIBRA Macquarie y de conformidad con la información públicamente disponible, no ha habido cambios significativos en los estados financieros desde el último Reporte Anual de TERRAFINA.

## V. FACTORES DE RIESGO

FIBRA Macquarie ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la Combinación de Negocios y aquellos relacionados con las operaciones de FIBRA Macquarie. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de FIBRA Macquarie, de México y de la industria reflejados en el reporte anual de FIBRA Macquarie que se encuentra a disposición en la página electrónica de FIBRA Macquarie en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) y en la BMV en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

### **Riesgos relacionados con la Combinación de Negocios**

***La Oferta no es vinculante y no puede garantizarse que dicha operación se lleve a cabo o que se llevará a cabo al Factor de Intercambio propuesto. Además, si la Oferta se lleva a cabo en los términos propuestos, será una adquisición material y tendrá un efecto dilutivo sobre los actuales Tenedores FIBRAMQ.***

El 7 de marzo de 2024, el Comité Técnico de TERRAFINA, con el voto favorable de la totalidad de los miembros independientes y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.7 del Contrato de Fideicomiso TERRAFINA, aprobó y autorizó que FIBRA Macquarie lleve a cabo la adquisición de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados TERRA en circulación. Para mayor información sobre la autorización de la autorización del comité técnico de TERRAFINA, favor de referirse a la Sección “III. INFORMACIÓN DETALLADA DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS – 3.1. Descripción detallada de la Combinación de Negocios” del presente Folleto Informativo.

La Oferta sería lanzada por FIBRAMQ una vez que se obtengan todas las autorizaciones requeridas, a un factor de intercambio del 1.05 por cada Certificado TERRA. La propuesta para una potencial oferta pública de adquisición e intercambio de Certificados TERRA es indicativa y no vinculante, y no obliga a FIBRAMQ, TERRAFINA, los Tenedores FIBRAMQ o los Tenedores TERRA para llevar a cabo la operación, y tampoco constituye una oferta pública de valores. Cualquier potencial oferta pública de adquisición llevada a cabo por FIBRAMQ estaría sujeta a la obtención de todas las autorizaciones necesarias, incluyendo la autorización previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Además, en cualquier momento, FIBRAMQ puede decidir modificar los términos de nuestra propuesta, incluyendo el Factor de Intercambio propuesto, o no seguir adelante con la misma.

Si la oferta pública de adquisición y e intercambio se completaran al factor de intercambio fijo propuesto, la contraprestación de intercambio total sería de aproximadamente 825.6 millones de Certificados FIBRAMQ, lo que equivale a aproximadamente al 104% de los Certificados FIBRAMQ en circulación inmediatamente antes de la Oferta (y aproximadamente el 51% de los Certificados FIBRAMQ en circulación inmediatamente después de la Oferta).

### ***La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los Certificados de FIBRAMQ.***

Como consecuencia de la realización de la Combinación de Negocios que se describe en el presente Folleto Informativo FIBRA Macquarie adquirirá, sujeto a la consumación de la Oferta, hasta el 100% (cien por ciento) de los Certificados TERRA y llevará a cabo la combinación de negocios de FIBRA Macquarie con los de TERRAFINA, lo cual puede ser percibido negativamente por los inversionistas lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los Certificados de FIBRA Macquarie.

### ***Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la reestructuración societaria.***

Conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única y el Contrato de Fideicomiso FIBRA Macquarie, la Combinación de Negocios requiere ser aprobada en asamblea general de tenedores de FIBRA Macquarie, por la mayoría de los tenedores de Certificados FIBRAMQ con derecho a voto. Si los tenedores no aprueban la Combinación de Negocios o lo hicieren con posterioridad a la fecha de la Asamblea de Tenedores, se podría percibir negativamente por los inversionistas, afectando el precio de los Certificados de FIBRA Macquarie.

***La Combinación de Negocios está sujeta a que se concluya con la Oferta, la cual, está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones.***

La Combinación de Negocios está sujeta a que se concluya con la Oferta, la cual a su vez, está sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones. En este sentido, la Combinación de Negocios dependerá del cumplimiento de las condiciones a las cuales se encuentra sujeta la Oferta. El lanzamiento de la Oferta y las obligaciones asociadas a dicha consumación por parte de FIBRA Macquarie, se encuentran sujetas a la obtención de diversas

autorizaciones regulatorias y corporativas, incluyendo la autorización de la CNBV y de la COFECE, mismas que no están bajo el control de FIBRA Macquarie, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones.

El cumplimiento o realización de cualquiera de las condiciones de la Oferta será determinado razonablemente por FIBRA Macquarie y pueden ser invocadas, utilizadas, ejercidas o determinadas exclusivamente por FIBRA Macquarie, con independencia de las circunstancias que les hayan dado origen. Las condiciones a que se encuentra sujeta la Oferta también podrán ser dispensadas por FIBRA Macquarie (en la medida en que lo permita la legislación aplicable) en todo o en parte en cualquier tiempo y periódicamente, a su entera discreción.

Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón FIBRA Macquarie no puede consumir la Oferta, FIBRA Macquarie habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

### ***El Factor de Intercambio es fijo y no podrá variar durante el período de la Oferta***

El Oferente está ofreciendo adquirir los Certificados TERRA y entregar a cambio Certificados FIBRAMQ conforme al Factor de Intercambio, lo que significa que los tenedores de TERRAFINA recibirán cierto número de Certificados FIBRAMQ por sus Certificados TERRA. El Factor de Intercambio se mantendrá fijo durante el Período de la Oferta y no podrá variar. En virtud de lo anterior, el valor de Certificados FIBRAMQ que cada tenedor de TERRAFINA reciba podría llegar a ser inferior al valor de los activos una vez concluida la Combinación de Negocios y, por lo tanto, en caso de que algún tenedor acepte la Oferta, podría recibir por cada uno de sus Certificados TERRA un monto inferior al valor de los activos.

### ***Cancelación de la inscripción y listado de los Certificados TERRA***

Con posterioridad al Período de la Oferta y como acto independiente a la Combinación de Negocios que se describe en este Folleto, una vez consumada, si se obtuviere la aprobación de tenedores que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados TERRA, se realizarán los actos jurídicos y de otra naturaleza necesarios a efecto de que TERRAFINA, en cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y por la Circular Única, solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los Certificados TERRA en el RNV y en el listado de cotización de la BMV, incluyendo, sin limitación, la constitución de un fideicomiso de pago.

### ***Información de TERRAFINA***

La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de TERRAFINA contenida en este Folleto Informativo fue extraída del Reporte Anual de TERRAFINA, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de TERRAFINA. FIBRA Macquarie tomó la decisión de poner a consideración de la Asamblea de Tenedores la Combinación de Negocios única y exclusivamente con base en la información pública que TERRAFINA ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista a esta fecha.

En consecuencia, ni FIBRA Macquarie ni Macquarie Asset Management México tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de dicha información (incluyendo, sin limitación, respecto de cualquier responsabilidad en que TERRAFINA pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista).

### ***La Oferta podría requerir autorización o dispensa por parte de los acreedores de la Línea de Crédito Metlife.***

De acuerdo con el informe anual de TERRAFINA correspondiente al ejercicio 2022, la Línea de Crédito Metlife incluye como evento de incumplimiento el que ocurra un cambio de control. La Oferta podría constituir un cambio de control según lo establecido en los documentos de la Línea de Crédito Metlife. Además, en caso de que la Oferta represente un cambio de control, no podemos asegurar que TERRAFINA obtendría las autorizaciones necesarias por parte de sus acreedores para que autoricen o dispensen la Oferta. En caso de que la Oferta sea consumada y resulte en un cambio de control en términos de la Línea de Crédito Metlife, y esto implique un evento de incumplimiento de conformidad con los contratos de crédito existentes de TERRAFINA, los acreedores podrían exigir el pago anticipado de la Línea de Crédito Metlife por parte de TERRAFINA. Esto podría afectar la situación financiera de TERRAFINA y, por ende, FIBRA Macquarie podría verse significativamente afectada de manera adversa.

### ***Los costos de la Oferta podrían ser mayores que los esperados.***

FIBRA Macquarie incurrirá en costos relacionados con la Oferta, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Oferta, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de FIBRA Macquarie.

***No se puede asegurar que FIBRA Macquarie logre el crecimiento de negocio, ganancias, ahorro de costos, sinergias y demás beneficios anticipados.***

No hay ninguna seguridad de que **FIBRA Macquarie** logre el crecimiento de negocio, ganancias, ahorro de costos, sinergias y demás beneficios anticipados para FIBRA Macquarie como resultado de la Oferta. FIBRA Macquarie considera que la Oferta está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó la Oferta podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, las mismas fueron principalmente fundamentadas en información pública disponible.

### ***Estimaciones y riesgos asociados.***

La información que se incluye en el presente Folleto refleja la perspectiva de FIBRA Macquarie en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto o en cualquier otro documento público en relación con la Oferta.

### **Mapa de riesgos de FIBRA Macquarie**

El Asesor y Administrador de la FIBRA, en conjunto con el Comité Técnico y el Comité de Auditoría, de manera recurrente llevan a cabo la identificación y la administración de riesgos relacionados con la operación. A continuación, se muestra un mapeo de los riesgos identificados:

#### **5.1 Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y la Industria Mexicana de Bienes Inmuebles**

***Nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios dependen de condiciones económicas generales y de riesgos asociados con dichos activos.***

Las inversiones en bienes inmuebles están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Si nuestros Activos Inmobiliarios no generan suficientes ingresos para saldar gastos operativos, incluyendo el servicio de deuda, comisiones de administración y de administración de propiedades y gastos de capital, nuestro rendimiento financiero se verá afectado de manera adversa e importante. Adicionalmente, una inversión en Activos Inmobiliarios implica gastos significativos (tales como pagos de deuda, impuestos a la propiedad y costos de mantenimiento) que por lo general no disminuyen cuando condiciones adversas de negocios, económicas o de otro tipo reducen los ingresos por concepto de rentas. El ingreso derivado de, y el valor de nuestros Activos Inmobiliarios puede verse adversamente afectado por alguno de los siguientes factores:

- debilitamiento de las condiciones económicas globales, en México o locales, incluyendo como resultado de la actual incertidumbre económica;
- reducción del nivel de atractivo de nuestras propiedades para potenciales arrendatarios;
- cambios en la oferta o demanda de propiedades similares o competidoras;
- rotación de arrendatarios mayor a la esperada;
- espacio vacante o nuestra incapacidad para arrendar espacio en términos favorables;
- incapacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios, incluyendo como resultado de dificultades financieras o incumplimiento en relación con los arrendamientos por parte de nuestros arrendatarios;
- aumento en las tasas de interés o reducción de la disponibilidad de financiamientos en términos atractivos, lo cual puede provocar que la compra o venta de propiedades relevantes se torne difícil o poco atractiva;
- aumentos en costos operativos y gastos, así como incapacidad para incrementar las rentas en la medida que sea necesario para compensar dichos aumentos;

- nuestra incapacidad para atraer y mantener arrendatarios ancla reconocidos en nuestras propiedades comerciales;
- la competencia que enfrentan nuestras propiedades comerciales de parte de otros centros comerciales u otros tipos de establecimientos comerciales y otros canales de comercio, tales como e-commerce;
- percepción negativa de los consumidores con respecto a la conveniencia y atractivo de nuestras propiedades comerciales;
- incremento de los costos para cumplir con las reglamentaciones gubernamentales, incluyendo aquellos derivados de cambios en las leyes fiscales, ambientales o de zonificación;
- incapacidad para proveer u organizar un mantenimiento de propiedades adecuado;
- incremento en el crimen y la violencia que afecta el tráfico de consumidores en áreas donde se localizan nuestras propiedades comerciales;
- incremento en el costo o reducción en la disponibilidad de seguros;
- incrementos inesperados en los costos relacionados con condiciones ambientales adversas, ya sea conocidas o desconocidas; y
- exceso de construcción en general o exceso de oferta en el mercado.

Nuestros resultados de operación también pueden verse afectados por acontecimientos económicos adversos, lo cual podría resultar en una recesión económica en México en general, o en los mercados locales donde nuestras propiedades podrían encontrarse, incluyendo los siguientes:

- malas condiciones económicas pueden resultar en el incumplimiento de los arrendatarios bajo los arrendamientos;
- volver a arrendar puede requerir hacer concesiones o reducir las rentas bajo nuevos contratos de arrendamiento debido a la baja demanda o alta oferta; y
- el acceso reducido a crédito puede resultar en el incumplimiento de los arrendatarios, en la no renovación de los contratos de arrendamiento o en la incapacidad de compradores potenciales para adquirir las propiedades que estén a la venta.

Además, en la medida que adquiramos Activos Inmobiliarios en un mercado inestable, estamos expuestos al riesgo de que si el mercado inmobiliario deja de contar con el mismo nivel de demanda, o el número de compañías que busca adquirir Activos Inmobiliarios disminuye, nuestro ingreso por rentas puede verse afectado adversamente o el valor de nuestras inversiones puede no apreciarse o puede depreciarse significativamente. La duración e intensidad de una desaceleración económica o recesión no puede predecirse, y nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa e importante en la medida en que una desaceleración económica o recesión se prolongue o se vuelva severa.

***Las acciones por parte de nuestros competidores pueden disminuir, o prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de nuestras propiedades, o pueden afectar nuestra capacidad para hacer crecer nuestro portafolio.***

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles en México, algunos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En años recientes, el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado, incluyendo la entrada de FIBRAs adicionales y otras compañías de activos inmobiliarios al mercado. Como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los nuestros puede incrementarse. Algunos de nuestros competidores pueden tener mayores recursos financieros que nosotros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que nosotros. En el futuro, la competencia por parte de dichas entidades puede reducir el número de oportunidades de inversión adecuadas para nosotros o incrementar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan venderlas. Con respecto a nuestras propiedades comerciales en particular, la apertura de nuevos centros comerciales cerca de nuestros centros comerciales pudiera requerir de inversiones no planificadas y pudiera dificultar nuestra capacidad para renovar nuestros contratos de arrendamiento o arrendarlos a nuevos arrendatarios. Dependiendo de los recursos disponibles, nuestros competidores pudieran tener mayor flexibilidad que nosotros y ser capaces de ofrecer concesiones de renta para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o a las tasas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podemos perder arrendatarios, y

podemos vernos presionados para reducir nuestras tasas de renta con el objeto de retener a nuestros arrendatarios. Además, algunas de las propiedades de la competencia pueden ser más nuevas, estar mejor localizadas o ser más atractivas que las nuestras en cualquier otro sentido. Como consecuencia, nuestro rendimiento financiero podría verse afectado de manera adversa e importante.

***Una porción significativa de nuestras propiedades cuenta con arrendamientos que expiran dentro de los próximos años y podríamos ser incapaces de renovar los arrendamientos, o podríamos sólo ser capaces de renovarlos en montos de renta menores a los montos de renta pagaderos en términos de los arrendamientos vigentes que están por expirar.***

Alrededor del 98.1% de las propiedades de nuestro portafolio industrial están ocupadas, y aproximadamente el 92.0% de las pertenecientes a nuestro portafolio comercial están ocupadas, en términos de ABA con base en datos al 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2023, el periodo de arrendamiento promedio ponderado restante para nuestras propiedades industriales y comerciales con base en la Renta Base Anualizada, era de 3.5 y 3.4 años, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente 15.2% de nuestros arrendamientos industriales y 20.3% de nuestros arrendamientos comerciales, en términos de Renta Base Anualizada, están programados para vencer antes del 31 de diciembre de 2024. Adicionalmente, los arrendatarios con arrendamientos que han vencido pero que continúan ocupando espacio y pagándonos renta en forma mensual representan el 4.1% de las propiedades industriales ocupadas y 7.3% de las propiedades comerciales ocupadas, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023. No podemos asegurar que nuestros arrendamientos serán renovados o que seremos capaces de encontrar nuevos arrendatarios para el espacio desocupado a tarifas iguales o superiores a nuestras tarifas de renta existentes, de manera puntual o total, o que disminuciones sustanciales a la renta, mejoras por parte de los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para los arrendatarios no sean necesarias de ofrecer para atraer a nuevos arrendatarios o para retener a los arrendatarios existentes. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales compiten con una cantidad limitada de demanda en México para los inmuebles comerciales y no podemos asegurar que habrá arrendatarios suficientes interesados en ocupar una tienda ancla o cualquier otro espacio rentable en nuestros centros comerciales y, si somos incapaces de arrendar espacio a algún arrendatario atractivo de una tienda ancla, el atractivo del respectivo centro comercial, en conjunto, disminuirá, con respecto a otros posibles arrendatarios.

Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento adquirimos y tenemos la intención de adquirir, de tiempo en tiempo, terrenos sin desarrollar y propiedades parcialmente ocupadas o sin desarrollar. No podemos asegurar que seremos capaces de rentar dicho espacio vacante o sin desarrollar en términos favorables o en lo absoluto. En la medida que nuestras propiedades, o parte de nuestras propiedades, permanezcan desocupadas por extensos periodos de tiempo, podemos recibir ingresos reducidos o no recibir ingresos por dichas propiedades. Más adelante, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende significativamente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad.

Nuestro desempeño financiero depende de nuestra capacidad para mantener e incrementar la ocupación de nuestras propiedades, además de nuestra capacidad para mantener o incrementar, simultáneamente, el monto de renta. Varios factores, incluyendo la presión de precios competitivos en nuestros mercados, pueden causar que los montos de renta que cobramos a nuestros arrendatarios disminuyan, además de que la capacidad para mantener los montos de renta actuales o para incrementar dichos montos en el futuro puede ser limitada. Los montos de renta para arrendamientos que están por expirar pueden ser más altos que aquellos que seamos capaces de cobrar para nuevos arrendamientos y podríamos vernos en la necesidad de ofrecer mayores concesiones de las que hemos otorgado en el pasado. Por consiguiente, no podemos asegurar que nuestras propiedades volverán a ser arrendadas en montos de renta iguales o por encima de nuestros montos de renta existentes o que no se ofrecerán reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones favorables de renovación para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Si somos incapaces de obtener montos de renta suficientes a lo largo de nuestro portafolio, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

***Podríamos tener que realizar gastos de capital significativos para mejorar o mantener nuestras propiedades con el fin de retener y atraer arrendatarios, lo cual afectaría nuestro desempeño financiero.***

Podríamos tener que hacer concesiones en el precio de la renta, o de otro tipo, a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras, hacer reparaciones o proporcionar servicios adicionales con el fin de retener a los arrendatarios cuyos arrendamientos expiren y atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes y mantener nuestras propiedades en un estado físico razonable. Como resultado, puede ser que tengamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos, a fin de mantener a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento expiran y para atraer nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, podríamos vernos en la necesidad de aumentar financiamientos de capital o de deuda para hacer frente a estos gastos, los cuales pueden no estar disponibles o no estarlo en términos favorables. Si no somos capaces de erogar los gastos

necesarios, podríamos ser incapaces de retener a los arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos o de atraer nuevos arrendatarios, lo cual podría afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

***Nuestra incapacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios, o para hacerlo oportunamente, puede impactar negativamente nuestro desempeño financiero.***

Todos nuestros ingresos derivan sustancialmente de los arrendamientos de nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro desempeño financiero depende significativamente de nuestra capacidad para arrendar espacio en nuestras propiedades en términos económicamente favorables, lo cual depende de, y se ve afectado por, la estabilidad financiera de nuestros arrendatarios, cualquiera de los cuales puede sufrir un cambio en su negocio en cualquier momento. Los arrendatarios pueden incurrir en mora en el pago de la renta, retrasar la fecha de inicio de los arrendamientos, negarse a extender o renovar un contrato de arrendamiento una vez que haya expirado o hacerlo en términos favorables para nosotros, o ejercitar derechos de terminación anticipada en caso de haberlos. La condición financiera y resultados de operación de nuestros arrendatarios comerciales en particular están sustancialmente relacionados a las ventas de nuestros arrendatarios, las cuales dependen de varios factores relacionados al gasto de los consumidores y a otros factores que afecten el ingreso de los consumidores, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes en México y en los mercados específicos en los que estén ubicados los centros comerciales o de minoristas en línea. Una reducción en el flujo de clientes en nuestros centros comerciales como resultado de cualquiera de estos factores, o como resultado de una mayor competencia en las proximidades de los centros comerciales, podría resultar en una disminución de los volúmenes de ventas, lo que podría afectar negativamente a la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar la renta. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, 3.6% del total de los ingresos de las propiedades comerciales de FIBRA Macquarie estaba compuesto de componentes variables (basados en ventas de arrendatarios). Atendemos los casos de incumplimiento de nuestros arrendatarios caso por caso. Sin embargo, si una porción de nuestros arrendatarios es incapaz de realizar los pagos de renta, o de hacerlo a tiempo, o de cumplir con sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento, nuestro desempeño financiero podría verse afectado de manera adversa. Además, el concurso mercantil, quiebra o insolvencia de nuestros arrendatarios puede afectar adversamente el ingreso producido por nuestras propiedades. A pesar de que gran parte de nuestros arrendamientos están parcial o totalmente garantizados por algún tipo de garantía o cartas de crédito o fianzas, o depósitos, liquidación o concurso mercantil puede resultar en la terminación del arrendamiento del arrendatario, lo cual puede afectar nuestro desempeño financiero. Cualquier concurso mercantil o quiebra por parte de nuestros arrendatarios también podría impedir o eliminar nuestra capacidad para cobrar saldos vencidos y futuros pagos de renta.

***Podemos ser incapaces de desalojar a un arrendatario oportunamente una vez terminados nuestros arrendamientos.***

En México, en términos generales, históricamente la legislación en relación con los arrendamientos ha favorecido al arrendatario. Bajo los códigos civiles de todos los estados de México en los que se encuentran nuestras propiedades, se requiere una notificación de desalojo al término del arrendamiento. Sin embargo, si a pesar de la notificación del arrendador, un arrendatario permanece en posesión de la propiedad arrendada después de la terminación del respectivo contrato de arrendamiento, no existen recursos privados bajo los códigos civiles aplicables de los estados de México para el arrendador en donde se localizan nuestras propiedades, y el arrendador tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentra la propiedad arrendada. Un juicio, y la ejecución en México de una sentencia definitiva para la terminación de un contrato de arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y costoso que puede tomar varios años. Nuestra incapacidad para desalojar a nuestros arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos con nuevos arrendatarios afectaría adversamente nuestro desempeño financiero.

***Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de activos, lo cual podría reducir los retornos a los inversionistas.***

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, la normatividad aplicable a las FIBRAs podría limitar nuestra capacidad de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la

obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales creemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras o que haciéndolo no tendrá un impacto adverso en la rentabilidad de las disposiciones. Hemos hecho las declaraciones habituales, aunque limitadas, a los compradores de nuestros activos enajenados y esperamos hacerlas de igual forma en relación con enajenaciones futuras. Aun cuando las declaraciones sobreviven únicamente por determinados periodos de tiempo y son sujetas a deducciones determinadas o umbrales y límites, según sea aplicable, podríamos ser sujetos en el futuro a reclamaciones bajo la indemnización aplicable, las cuales podrían afectar adversamente la rentabilidad de la enajenación.

***Nuestro portafolio está concentrado en el sector industrial de bienes inmuebles, particularmente en el sector automotriz, y nuestro negocio puede ser afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.***

Al 31 de diciembre de 2023, 87.0% de nuestro portafolio, en términos de ABA, y 85.8% de nuestro portafolio, en términos de NOI, está integrado por bienes inmuebles industriales. Dicha concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en los sectores industriales de bienes inmuebles en México en mayor medida que si nuestras propiedades estuvieran más diversificadas a lo largo de otros sectores de la industria inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2023, nuestros diez arrendatarios más grandes representan el 22.9% del área industrial rentada y el 24.4% de la Renta Base Anualizada.

Además, los arrendamientos de arrendatarios de la industria automotriz representan aproximadamente el 36.0% de nuestra área total arrendada y el 35.7% de nuestra Renta Base Anualizada para nuestras propiedades industriales al 31 de diciembre de 2023. En la medida en que gobiernos de diversas regiones levanten o intensifiquen barreras a las importaciones, o implementan políticas cambiarias que favorezcan las ventas de los exportadores locales en el mercado global, podría haber un impacto adverso significativo en nuestros arrendatarios, particularmente en la industria automotriz.

Adicionalmente la industria automotriz está sujeta a riesgos específicos que podrían resultar en desaceleraciones que podrían afectar adversamente a nuestros arrendatarios involucrados en dicha industria, incluyendo como resultado de las fluctuaciones en el precio global del petróleo o cualquier deterioro de la económica en Estados Unidos. Si nuestros arrendatarios de esa industria son incapaces de sobrellevar dicha desaceleración, podrían incumplir con sus obligaciones del pago de las rentas, buscar que se les otorguen concesiones con respecto a las rentas o ser incapaces de celebrar nuevos arrendamientos. En dicho caso, si no somos capaces de volver a arrendar esos espacios en términos favorables, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

***Eventos o acontecimientos que afecten áreas en las cuales se encuentran concentradas geográficamente nuestras propiedades pueden impactar nuestro desempeño financiero.***

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, nuestro desempeño operativo se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales se encuentran concentrados nuestros Activos Inmobiliarios. Los siguientes estados representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA industrial al 31 de diciembre de 2023: Nuevo León (19.0%); Chihuahua (18.9%); y Tamaulipas (15.1%). Las siguientes regiones representaron los siguientes porcentajes de nuestro ABA comercial al 31 de diciembre de 2023: Estado de México (61.6%); Ciudad de México (7.7%); y Nuevo León (8.1%). Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en dichos estados, estamos potencialmente expuestos a desaceleraciones económicas en dichos estados, otros cambios en las condiciones locales de mercado de bienes inmuebles, inestabilidad social (tal como crimen) y desastres naturales que ocurran en dichas áreas (tales como huracanes, inundaciones, temblores y otros acontecimientos). En particular, Chihuahua y Tamaulipas han sufrido altos niveles de actividad criminal violenta en años recientes, lo cual podría afectar adversamente a nuestros arrendatarios, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestras propiedades. En caso de cambios económicos



adversos u otros cambios en esos estados, nuestro desempeño financiero podría ser afectado material y adversamente.

***Nuestras propiedades comerciales dependen de la capacidad de sus arrendatarios ancla y otros arrendatarios importantes para atraer clientes; y podrían verse afectados por la pérdida de uno o varios de estos arrendatarios o por el cierre de sus tiendas.***

Por lo general, nuestras propiedades comerciales están ancladas por arrendatarios de gran tamaño y reconocido prestigio a nivel nacional. Las operaciones de estos arrendatarios podrían desacelerarse en cualquier momento, lo cual podría debilitar considerablemente la situación financiera de los mismos. En dicho supuesto, los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales -incluyendo las tiendas ancla y otros establecimientos importantes- podrían incurrir en incumplimiento con sus obligaciones contractuales, solicitarnos concesiones para poder seguir operando o declararse en insolvencia o quiebra; y cualquiera de estos hechos podría dar lugar a la terminación de los contratos de arrendamiento de dichos arrendatarios y a que perdamos los ingresos derivados de sus contratos. Por otra parte, algunos de nuestros arrendatarios podrían cerrar sus tiendas pero seguir pagando sus rentas, lo cual podría ocasionar una disminución en el tráfico de clientes y afectar las ventas de otros arrendatarios del centro comercial respectivo. Además de los posibles efectos de los cambios de circunstancias adversos, las fusiones o consolidaciones de grandes establecimientos podrían dar lugar al cierre de ciertas tiendas por motivos de recorte, duplicidad o exceso de cobertura geográfica. Por otra parte, nuestras propiedades comerciales están sujetas a la significativa concentración de arrendatarios, donde el mayor arrendatario comercial, Wal-Mart y tiendas asociadas, representa el 25.3% de nuestra área rentable comercial y 17.0% de nuestra Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023.

La pérdida de un arrendatario ancla u otro establecimiento importante, o el cierre de sus tiendas, podría ocasionar una disminución significativa en nuestros niveles de ocupación o en nuestros ingresos por arrendamiento; y podría suceder que no tengamos derecho de volver a arrendar el local vacante o que no logremos volver a arrendar de nueva cuenta el local vacante en términos atractivos o en lo absoluto. Más aún, en el supuesto de incumplimiento por parte de algún arrendatario ancla u otro arrendatario importante, podríamos experimentar demoras e incurrir en costos para hacer valer nuestros derechos como arrendador a fin de recuperar las cantidades que se nos deban en términos de nuestros contratos con dichas partes. Cualquiera de estas situaciones, especialmente si el arrendatario involucrado cuenta con tiendas ancla en varias de nuestras propiedades comerciales, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

***Nuestras propiedades comerciales están expuestas a los riesgos que afectan las ventas a los consumidores finales en general, tales como la contracción de la actividad económica, el nivel de gasto de los consumidores, el deterioro de la situación financiera de las grandes empresas comerciales y la competencia de parte de las bodegas de descuento y los vendedores a través de internet.***

Históricamente, el sector de las ventas a los usuarios finales ha sido susceptible a los períodos de desacelere económico que por regla general provocan una disminución en los niveles de gasto de los consumidores. El éxito de nuestras propiedades comerciales depende de diversos factores relacionados con el nivel de gasto de los consumidores y/o que afectan los ingresos de los mismos, incluyendo la situación económica y el ambiente de negocios en general, las tasas de interés, la inflación, la disponibilidad de crédito para el consumo, los impuestos, la confianza del público en la situación económica a futuro, las tendencias demográficas y de la población y los niveles de empleo y salarios.

Nuestro desempeño financiero se ve afectado por los volúmenes de ventas y la capacidad de los arrendatarios de nuestras propiedades comerciales para atraer clientela, lo que a su vez depende de factores externos tales como la situación económica a nivel nacional, estatal y regional, los niveles de gasto y confianza de los consumidores, la situación financiera de nuestros arrendatarios ancla y otras grandes empresas comerciales, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los nuestros, el cierre de tiendas en nuestras propiedades comerciales y la disminución de sus volúmenes de actividades. Nuestras propiedades comerciales también compiten con los minoristas, las bodegas de descuento, los centros comerciales para tiendas que ofrecen precios de fábrica, las empresas de ventas por internet y otros negocios en línea. El aumento de los niveles de gasto a través de internet podría afectar en forma significativa la capacidad de nuestros arrendatarios para generar ventas en sus tiendas. Las nuevas tecnologías y mejoras tecnológicas -incluyendo las nuevas tecnologías digitales y de servicios en línea- podrían incrementar la competencia para ciertos arrendatarios de nuestras propiedades comerciales. Cualquiera de estos factores podría provocar una disminución en los niveles de tráfico de consumidores en nuestras propiedades comerciales, lo cual podría afectar en forma adversa la situación financiera de nuestros arrendatarios, el nivel de demanda de locales comerciales, el deseo de arrendar espacio en nuestras propiedades comerciales y la relativa popularidad de estos últimos. A su vez, estas condiciones podrían afectar en forma adversa los precios de renta de

nuestros locales y podrían afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para incrementar nuestros ingresos y nuestra utilidad de operación depende en parte del constante aumento de la demanda de los productos y servicios ofrecidos por los arrendatarios de nuestros centros comerciales. La disminución de dicha demanda, ya sea debido a los cambios en las preferencias de los consumidores, a la contracción del poder adquisitivo o a la desaceleración de la economía a nivel regional, nacional o global, podría provocar una disminución en los ingresos de nuestros arrendatarios y, en consecuencia, afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

***El sector de ventas a los consumidores finales depende en gran medida de las preferencias de estos últimos, que están sujetas a cambios; y cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder adecuadamente a dichos cambios.***

El sector comercial depende en gran medida de las preferencias del consumidor, que están sujetas a cambios; por lo que cabe la posibilidad de que no logremos prever y responder a dichos cambios. Los cambios en las preferencias de los consumidores, el surgimiento de nuevos formatos de centros comerciales y otros puntos de venta -incluyendo tiendas tanto reales como virtuales-, y la construcción de un creciente número de centros comerciales, han contribuido a que el segmento de las ventas sea objeto de constantes cambios y desarrollos. La necesidad de distinguirse y la competencia para desarrollar la lealtad de los consumidores están estrechamente ligadas a la adopción de medidas para renovar y desarrollar nuevos formatos comerciales. Estos proyectos requieren una creciente inversión en mercadotecnia, la selección y modificación de la mezcla de tiendas, cajones de estacionamiento, diseños arquitectónicos cada vez más complejos y la inclusión de un mayor número de actividades de esparcimiento, servicios y otras amenidades. Cualquiera de estos cambios en las preferencias de los consumidores, en los patrones de gasto y en las tendencias imperantes por lo que respecta a los formatos de centros comerciales, podría reducir los niveles de tráfico en nuestras propiedades comerciales u obligarnos a incurrir en gastos significativos para mejorarlos y hacerlos más atractivos para nuestros arrendatarios y clientes. No podemos garantizar que lograremos prever y responder adecuadamente a dichas tendencias y acontecimientos y, de no lograrlo, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

***Los actos de delincuencia o violencia y los accidentes en nuestras propiedades comerciales podrían afectarnos en forma adversa.***

En virtud de que los centros comerciales están abiertos al público y tienen altos niveles de tráfico de consumidores, están expuestos a incidentes tales como los actos de delincuencia, robo, asalto, vandalismo, violencia y accidentes tanto en su interior como en sus inmediaciones, que además pueden lesionar a nuestros visitantes y clientes. Por ejemplo, en enero de 2017, varios de nuestros centros comerciales se vieron afectados por los saqueos relacionados con el incremento en el precio de las gasolinas. Adicionalmente, México está actualmente experimentando altos niveles de violencia relacionada con el narcotráfico y el pandillerismo. Estos incidentes se encuentran fuera de nuestro control y no tenemos la capacidad de impedirlos. De ocurrir cualquiera de estos incidentes, la imagen del centro comercial correspondiente podría verse afectada seriamente y su tráfico de clientes podría disminuir debido a la falta de confianza en la seguridad de sus instalaciones, lo cual afectaría los volúmenes de ventas de nuestros arrendatarios, los resultados de operación de dicha propiedad y su atractivo para otros posibles arrendatarios. Además, aunque contamos con pólizas de seguro de responsabilidad civil, podríamos vernos expuestos a responsabilidad civil y quedar obligados a indemnizar a los visitantes lesionados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

***Dependemos de la disponibilidad de servicios públicos, especialmente, de electricidad y agua, y cualquier interrupción, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de los mismos podría afectarnos en forma adversa.***

La disponibilidad de servicios públicos, especialmente por lo que respecta al suministro de agua y electricidad, es fundamental para la adecuada operación de nuestras propiedades. Cualquier interrupción significativa, incremento o volatilidad en los costos en el suministro de estos servicios podría dar lugar a un incremento en nuestros costos y a nuestro posible incumplimiento con los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados con nuestros arrendatarios. Por tanto, cualquier interrupción en el suministro de estos servicios podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2023, los precios de la energía en México se incrementaron considerablemente y el incremento continuo de dichos costos podrían impactar negativamente el atractivo de nuestras propiedades comerciales e industriales. Además, la calidad de la energía y limitaciones a su disponibilidad en ciertas regiones del país se ha convertido en un reto para la operación de los arrendatarios actuales y potenciales.

***Pasivos contingentes o defectos desconocidos pueden afectar adversamente nuestra situación financiera.***

Nuestros Fideicomisos de Inversión han asumido ciertos pasivos o defectos existentes de las propiedades de bienes raíces, algunos de los cuales pueden ser desconocidos o incuantificables al momento de la adquisición o a la fecha del presente Reporte Anual. Defectos desconocidos o deficiencias podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por la propiedad, servidumbre u otros gravámenes. Los pasivos desconocidos pueden incluir pasivos por concepto de limpieza o reparación de condiciones ambientales no reveladas y que estén fuera del alcance de nuestra cobertura de seguros en materia ambiental, demandas de arrendatarios, proveedores u otras personas, impuestos no pagados y pasivos acumulados pero no pagados, ya sea incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otro modo.

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de auditoría en relación con la adquisición de propiedades por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión, dichas auditorías no siempre incluyen determinados procedimientos diseñados para detectar pasivos desconocidos, incluyendo, sin limitar, la revisión de documentos con respecto a la cadena de títulos de propiedad y permisos de operación. Estamos expuestos al riesgo de asumir, como parte de nuestras operaciones de formación, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de auditoría.

Además, nuestros Fideicomisos de Inversión pueden adquirir, o nosotros podemos adquirir, propiedades en el futuro, sujetas a pasivos y sin recurso alguno contra el vendedor, o sólo con recurso limitado a pasivos desconocidos. En consecuencia, si se finca una responsabilidad en contra de nosotros con base en nuestro carácter de dueños de cualquiera de dichas propiedades, podríamos tener que pagar cantidades sustanciales de dinero para defendernos o solucionar el conflicto. Si la magnitud de dichos defectos o pasivos desconocidos fuere mayor, individualmente o de manera conjunta, nuestro desempeño financiero se vería afectado de manera adversa e importante.

***Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho ciertas declaraciones y garantías habituales pero limitadas.***

Los vendedores de las propiedades que hemos adquirido han hecho declaraciones habituales pero limitadas en relación con dichas propiedades, las cuales tienen una vigencia limitada, y dichos vendedores se han comprometido a indemnizarnos por el incumplimiento de dichas declaraciones sujeto a determinadas deducciones y/o límites, según sea aplicable. Debido a que muchos pasivos, incluyendo pasivos ambientales, no pueden ser identificados durante la vigencia de las declaraciones y garantías aplicables, o pueden exceder los límites establecidos en los contratos de compraventa correspondientes, podríamos no tener recurso, o insuficiente recurso, contra los vendedores de dichos pasivos. Adicionalmente, los vendedores de las propiedades que hemos adquirido y, en la medida que sea aplicable, cualquier garante u obligado solidario conforme a los contratos de adquisición correspondientes, podrán tener activos limitados de los cuales podríamos obtener recuperaciones.

***Ciertos de nuestros Fideicomisos de Inversión cuentan con pasivos garantizados con los bienes que integran todos sus activos y tenemos líneas de crédito no garantizadas con recurso pleno en contra nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad; nuestros activos y desempeño financiero puede verse adversamente afectado si somos incapaces de hacer los pagos requeridos en relación con nuestra deuda.***

Nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión contamos con un principal total aproximado de US\$954.2 millones pendiente de pago al 31 de diciembre de 2023. Cada crédito contiene obligaciones financieras significativas, incluyendo obligaciones que requieren el mantenimiento de ciertos límites en la cobertura del servicio de la deuda, así como ciertos niveles de apalancamiento. Conforme a algunos de estos contratos de crédito, los acreedores son los beneficiarios de los gravámenes u otras garantías sobre las propiedades que componen nuestro portafolio, y los flujos de efectivo que deriven de ellos, los cuales, según sea el caso, podrán ser garantizados o de otra forma gravados como colateral (incluyendo a través de fideicomisos de garantía). En otros casos, los créditos no están garantizados con un grupo específico de activos, y por lo tanto, en caso de un evento de incumplimiento o una violación a los términos a los que están sujetos, el acreedor tendrá recurso pleno en contra de nuestro Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad.

En consecuencia, estamos expuestos a riesgos relacionados con financiamiento de deuda en general, incluyendo el riesgo de que nuestros flujos de efectivo sean insuficientes para cumplir con los pagos requeridos de principal e intereses y que nuestra vulnerabilidad con respecto a condiciones económicas adversas de la industria y el mercado aumente. Además, un mayor endeudamiento también agrava otros riesgos a los que estamos expuestos, tales como fluctuaciones de las tasas de interés, deterioro de las condiciones de mercado o deterioro de la capacidad de los arrendatarios para pagar la renta. No podemos asegurar que seremos capaces de refinanciar cualquier deuda vencida, que tal refinanciamiento será en términos igual o más favorables que los términos del financiamiento vencido o que seremos capaces de obtener fondos de cualquier otra manera vendiendo activos u obteniendo capital

para realizar pagos requeridos de deuda vencida.

Si nuestros Fideicomisos de Inversión son incapaces de realizar los pagos del servicio de deuda tal como se requiere, sus respectivos acreedores podrían vender los activos que garantizan su crédito, o en el caso de créditos no garantizados, presentar demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. Un incumplimiento en el pago de dicha deuda puede provocar que perdamos parte o todas nuestras inversiones. En caso de, y mientras continúe cualquier evento de incumplimiento bajo dichos créditos, estaremos limitados o impedidos para recibir cualesquiera flujos de efectivo derivados de nuestras propiedades. Esperamos incurrir, o que nuestros Fideicomisos de Inversión incurran, en deuda adicional en el futuro, ya sea garantizada, no garantizada, a tasa fija o variable, para financiar adquisiciones adicionales, lo cual incrementará nuestra deuda total. Cualquier deuda garantizada adicional puede incluir, o un incumplimiento puede dar lugar a, prendas, garantías u otros gravámenes sobre nuestros activos, y dichas garantías podrían tener preferencia sobre los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs.

La deuda no garantizada conlleva riesgos específicos, incluyendo el riesgo de que en caso de un evento de incumplimiento, los acreditantes podrían buscar ejercer su derecho de cobro a través de demandas en contra del Patrimonio del Fideicomiso en su totalidad. En caso de ejercerse dichos derechos, las demandas podrían causar la pérdida parcial o total de los activos del Fideicomiso.

Además, podríamos convenir en sujetarnos a obligaciones financieras adicionales y más restrictivas con respecto a créditos celebrados en relación con deuda futura. Adicionalmente, si (i) incumplimos con las obligaciones de nuestros contratos de crédito, nuestro Fideicomiso de Inversión podría ser requerido a volver a pagar todo o parte de nuestra deuda antes de su fecha de vencimiento programada en un momento en que podríamos no ser capaces de conseguir financiamiento para el pago de dicha deuda o de conseguirlo en términos favorables; y (ii) nuestro Fideicomiso podría ser requerido a responder con todo su patrimonio por el pago total de créditos no garantizados y en ciertos casos, también podría ser responsable del pago total de ciertos de nuestros financiamientos en ciertos casos, incluyendo que nuestros Fideicomisos de Inversión acreditados utilicen los recursos de dichos financiamientos en contravención a sus obligaciones contractuales, objeten el legítimo derecho de sus acreedores a acceder a sus garantías, inicien procedimientos voluntarios de concurso mercantil, disolución o liquidación, cometan actos de mala fe, fraude o dolo o si sus declaraciones contenidas en los contratos de crédito y de garantía fueron intencionalmente falsas y resulten en consecuencias adversas significativas.

***Las restricciones de apalancamiento podrían afectar adversamente nuestra capacidad para incurrir en endeudamiento adicional.***

La Circular Única fue reformada en diciembre de 2020 con el fin de establecer que el límite de apalancamiento y la razón mínima de cobertura del servicio de la deuda aplicable a FIBRAs deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. A pesar de esto, los límites establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso (el cual actualmente establece un límite de apalancamiento de 50% y una razón mínima de cobertura de servicio de deuda de 1.0x) seguirá siendo aplicable en tanto que la Asamblea de Tenedores no apruebe límites diferentes. En la actualidad estamos en cumplimiento con dichos límites. Adicionalmente, estas restricciones podrían evitar que incurriéramos en deudas adicionales en el futuro, lo cual puede restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda. Asimismo, si no pudiéramos incrementar la deuda al amparo de estos reglamentos, podríamos intentar emitir CBFIs Adicionales, lo cual diluiría el porcentaje de nuestros inversionistas existentes. De igual modo, estas restricciones no podrán ser renunciadas por nuestro Comité Técnico y si incurriéremos en un incumplimiento al respecto el Administrador estaría requerido a someter a discusión de la Asamblea de Tenedores un reporte detallado de cualquier incumplimiento a los límites de apalancamiento o índice de cobertura del servicio de deuda mínimo, así como un plan correctivo que deberá establecer las medidas que se deberán tomar para regresar a los límites establecidos. Dicho reporte y plan correctivo requeriría la aprobación de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, mismo que deberá ser otorgado a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes de que nuestro incumplimiento con los límites se divulgue al público inversionista. Finalmente, en caso de que FIBRA Macquarie exceda los límites actuales previstos en el Contrato de Fideicomiso, no podríamos incurrir en deuda adicional (excepto por operaciones de refinanciamiento previstas para extender la vigencia del endeudamiento del Fideicomiso documentada por el Comité Técnico) hasta que estemos en cumplimiento de los límites descritos anteriormente.

***El seguro de nuestras propiedades puede no cubrir adecuadamente todas las pérdidas y las pérdidas no aseguradas podrían afectarnos material y adversamente.***

Por lo general, nuestros arrendatarios serán responsables de los costos de la cobertura de seguros de las propiedades que les arrendamos, incluyendo cobertura por accidentes, responsabilidad civil, incendios,

inundaciones, temblores, terrorismo, cobertura extendida y pérdida derivada de la interrupción del negocio o las rentas. Asimismo, existe la posibilidad de que adquiramos el seguro y nuestros arrendatarios nos reembolsen los gastos por las primas de seguros. Sin embargo, hay ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que, por lo general, no están cubiertos por el seguro, o lo están únicamente de manera parcial, porque no se estima económicamente viable o conveniente asegurarlos. Además, cambios en el costo o disponibilidad de los seguros podrían exponernos a pérdidas no aseguradas por accidentes. Bajo determinadas circunstancias, los ingresos derivados de seguros pueden no ser suficientes para restablecer nuestra posición económica con respecto a una propiedad afectada y podríamos vernos afectados de manera adversa e importante. Además, no tenemos seguro alguno designado para limitar las pérdidas en que pudiéramos incurrir como consecuencia de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que no sean causadas por un evento asegurado.

***Condiciones peligrosas para el medio ambiente pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

Estamos sujetos a extensa regulación en materia ambiental bajo las leyes mexicanas, las cuales regulan materias tales como planeación ecológica, riesgo ambiental y evaluación de impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otras. Autoridades mexicanas federales, estatales y locales tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y gobiernos mexicanos estatales y municipales, son competentes para iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales contra compañías que incumplan con la leyes ambientales o causen daños ambientales y pueden suspender un desarrollo inmobiliario en incumplimiento. Además, bajo la leyes ambientales, el dueño actual o anterior de una propiedad o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que nuestros arrendamientos por lo general requieren a los arrendatarios que operen en cumplimiento de todas las leyes aplicables y que nos indemnicen en contra de cualquier responsabilidad ambiental derivada de las actividades de dichos arrendatarios en la propiedad relevante, podríamos estar sujetos a responsabilidad objetiva en virtud de nuestra calidad de dueños. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios cumplirán con sus obligaciones de indemnización bajo nuestros contratos de arrendamiento, si las hay. Además, el descubrimiento de contaminación o de violaciones a las leyes ambientales en cualquiera de nuestras propiedades puede generar altos costos de reparación de daños o multas, penalidades u otro tipo de responsabilidades u obligaciones atribuibles al arrendatario de la propiedad relevante. Tales responsabilidades u obligaciones pueden afectar la capacidad de nuestros arrendatarios para pagarnos, incluyendo pagos por concepto de rentas y, cuando sea aplicable, pagos por concepto de indemnización.

Adicionalmente, bajo la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, autoridades u organizaciones no gubernamentales podrían iniciar acciones que busquen la reparación del daño ambiental o su compensación (incluyendo multas sustanciales). Se emitieron disposiciones con respecto al registro de emisiones. Dichas disposiciones establecen obligaciones de reporte para emisiones directas o indirectas de gases con efecto invernadero.

Algunas de nuestras propiedades o propiedades futuras que en su caso adquiramos nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión contienen o podrán contener, tanques subterráneos de almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas o transformadores que contengan BPCs (bifenilos policlorados). Algunas de nuestras propiedades actuales o futuras se encuentran o podrán encontrarse adyacentes o cerca de otras propiedades hubieren contenido o en la actualidad contengan tanques subterráneos de almacenamiento utilizados para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas. Asimismo, algunas de nuestras propiedades presentes o futuras están o podrían estar al lado de, o cerca de otras propiedades respecto de las cuales, entre otros, los anteriores propietarios o arrendatarios de nuestras propiedades, hayan realizado o realizarán en el futuro, actividades que conlleven la liberación de sustancias tóxicas o peligrosas. Todas estas operaciones crean una posibilidad para la liberación o mitigación de sustancias tóxicas o peligrosas o pueden causar que incurramos en costos de evaluación o remediación que podríamos no recuperar (en todo o en parte).

A pesar de que hemos llevado a cabo, en relación con adquisiciones anteriores y, tenemos la intención de realizar estudios ambientales con respecto a cualquier adquisición en el futuro, incluyendo evaluaciones ambientales "Fase 1" y evaluaciones de cumplimiento regulatorio con respecto a arrendatarios relevantes, dichos estudios tienen un alcance limitado y en consecuencia podrían no detectar condiciones ambientales materiales, responsabilidades o problemas de cumplimiento. En particular, como resultado de la diferencia que existe entre las leyes ambientales en

México y Estados Unidos, los estudios ambientales, llevados a cabo en México pueden no tener el nivel de exhaustividad y pueden no tener el mismo efecto legal que un estudio típicamente llevado a cabo en Estados Unidos, lo cual puede limitar la efectividad de dichos estudios en detectar o mitigar el efecto de condiciones ambientales adversas. De vez en cuando, nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir propiedades, o participación en propiedades, con condiciones ambientales adversas conocidas en las que creamos que las responsabilidades ambientales relacionadas con dichas condiciones son cuantificables y que la adquisición producirá un retorno ajustado al riesgo superior. Además, en relación con la disposición o venta de propiedades, podemos acordar permanecer responsables y asumir el costo de reparar o monitorear determinadas condiciones ambientales en las propiedades. En cualquier caso, nuestra evaluación del nivel de riesgo ambiental o daños podría ser equivocada, lo cual podría implicarnos costos sustanciales.

Además, anticipamos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio bajo las leyes ambientales mexicanas federales, estatales y locales, se incrementarán y se tornará más estricta con el paso del tiempo. México recientemente expidió la Ley General de Cambio Climático y el Reglamento de la Ley General de Cambio Climático en Materia del Registro Nacional de Emisiones. Dicha regulación puede imponer obligaciones ambientales adicionales a algunos de nuestros arrendatarios, lo cual puede impactar su desempeño financiero y afectar adversamente su capacidad para pagar la renta bajo sus respectivos arrendamientos. Además, México expidió legislación que permite llevar a cabo demandas colectivas en relación con responsabilidad ambiental. Bajo dicha legislación podríamos estar sujetos a demandas colectivas que podrían impactar nuestra situación financiera, o que de otro modo podrían tener un impacto material adverso en nosotros o nuestras propiedades.

La Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor en julio de 2013, extendió la responsabilidad ambiental para incluir a las partes que indirectamente, a través de actos u omisiones, causen daños ambientales. Esta ley prevé acciones legales para demandar la reparación de daños ambientales o, cuando la reparación/indemnización no sea posible, su compensación, la cual será independientemente de cualquier otra responsabilidad administrativa, civil o penal que aplique. Además, se amplió el rango de sujetos autorizados para iniciar acciones legales solicitando la reparación de daños causados al medio ambiente en general (incluso si dichos daños no afectan la propiedad de dichas partes), incluyendo a todos los habitantes de comunidades adyacentes a, o afectadas por, los daños al medio ambiente, sociedades privadas sin fines de lucro y organizaciones no gubernamentales cuyo objeto sea la protección del medio ambiente o que actúen en representación de comunidades afectadas, y con más de tres años de constitución, y a fiscales estatales y federales para la protección del medio ambiente. Además, se extendió el plazo de prescripción de la responsabilidad ambiental a doce años. No podemos predecir la magnitud del impacto que tendría en nuestro desempeño financiero la adopción de leyes ambientales adicionales y más restrictivas.

***Nuestras propiedades están sujetas a extensas regulaciones, incluyendo requisitos ambientales, de permisos, licencias, zonificación y uso de agua, que pueden generar costos significativos y afectar adversamente nuestra estrategia de crecimiento.***

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a diversos requisitos legales y regulatorios locales, incluyendo requisitos de permisos, autorizaciones y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo restricciones de zonificación y normas municipales o locales, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y pueden exigir que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión obtengamos aprobación de las autoridades locales con respecto a nuestras propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar esas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en cualquiera de dichas propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse al uso de agua y descarga de aguas residuales, riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos asegurar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente o que no afectarán la oportunidad o el costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras u ocasionar costos adicionales. Nuestra incapacidad para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones ambientales y de zonificación podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

***Nuestro crecimiento depende en gran medida de adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios y actividades de desarrollo, y podemos ser incapaces de consumir las adquisiciones o proyectos de desarrollo en términos favorables o las mismas podrían no tener el rendimiento que esperamos.***

Nuestra estrategia de crecimiento está enfocada principalmente en la adquisición y desarrollo de Activos Inmobiliarios según se presenten oportunidades en términos favorables. Nuestra capacidad para adquirir y/o desarrollar Activos Inmobiliarios en términos satisfactorios está sujeta a los siguientes riesgos:

- la competencia de otros compradores potenciales puede incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;

- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos ser incapaces de obtener los financiamientos de deuda o capital necesarios para consumir una adquisición o proyecto de desarrollo, u obtenerlos en términos favorables; y
- tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión podemos adquirir o desarrollar propiedades que no tengan el rendimiento esperado, y puede ser que nuestros administradores de propiedades no administren y arrienden exitosamente dichas propiedades y por ende no alcancen nuestras expectativas.

Los contratos de adquisición y/o desarrollo de Activos Inmobiliarios comúnmente se encuentran sujetos a ciertas condiciones suspensivas, y podríamos gastar una cantidad significativa de tiempo y dinero evaluando y negociando potenciales adquisiciones que después no se consumen. Además, podemos adquirir o desarrollar Activos Inmobiliarios sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por responsabilidades, ya sea conocidas o desconocidas, tales como demandas por contaminación ambiental o demandas por parte de nuestros arrendatarios, proveedores u otras personas.

A pesar de que Macquarie Asset Management y el equipo de administración de nuestro Administrador tienen experiencia identificando oportunidades de inversión, no podemos asegurar que nuestro Administrador podrá identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para nosotros. Si nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión no podemos completar adquisiciones o desarrollos de Activos Inmobiliarios en términos favorables, u operar los Activos Inmobiliarios adquiridos de manera que alcancemos nuestras metas o expectativas, nuestro desempeño financiero puede ser afectado material y adversamente.

***Nuestro crecimiento depende principalmente de fuentes externas de capital y actividades de desarrollo, las cuales podrían no estar disponibles o no estarlo en términos favorables.***

Pretendemos crecer por medio de la adquisición y el desarrollo de Activos Inmobiliarios, los cuales pretendemos financiar mayoritariamente a través de nuevos financiamientos de deuda, incluyendo disposiciones bajo nuestra línea de crédito revolvente existente, o de capital. Podemos no encontrarnos en una posición adecuada para sacar ventaja de oportunidades atractivas de inversión y crecimiento si somos incapaces, debido a la incertidumbre económica global o alguna otra razón, de acceder a los mercados de capitales oportunamente o acceder en términos favorables.

Nuestro acceso a capital dependerá de diversos factores sobre los cuales tenemos poco o ningún control, incluyendo condiciones generales de mercado y la percepción del mercado acerca de nuestros ingresos actuales y futuros o potenciales. La disponibilidad de financiamientos en México puede ser limitada y las tasas, términos generales y condiciones por lo general no son competitivas en relación con aquellas de países tales como Estados Unidos. Si cualquier inestabilidad económica general conduce a una incapacidad para adquirir préstamos o hacerlo a tasas atractivas o en lo absoluto, nuestra capacidad para obtener capital o financiar la adquisición y/o el desarrollo de activos inmobiliarios se vería impactada negativamente. Adicionalmente, las obligaciones financieras presentes y futuras bajo nuestros endeudamientos pueden restringir nuestra flexibilidad operacional y nuestra capacidad para hacer crecer nuestro negocio, a través de adquisiciones o de otra manera, por medio de financiamiento de deuda.

Si somos incapaces de obtener capital en términos y condiciones que estimemos aceptables, es probable que tengamos que reducir el número de propiedades que podemos adquirir y/o desarrollar, y el retorno apalancado generado por las propiedades que sí adquiramos puede ser menor. Además, nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda, en términos aceptables o del todo, está sujeta a todos los factores anteriores y también se verá afectada por nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo futuros y dichos factores también están sujetos a incertidumbres significativas, y por lo tanto podemos ser incapaces de refinanciar nuestra deuda según vaya venciendo. Todos estos acontecimientos pueden tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

***Existe la posibilidad de que fracasemos en nuestros intentos por incursionar en otros sectores del mercado inmobiliario o en mercados geográficos, en cuyo caso los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos sectores o mercados podrían verse afectados en forma adversa.***

Nuestras inversiones en nuevos sectores del mercado inmobiliario podrían exponernos a riesgos a los que no estamos acostumbrados, incluyendo riesgos en materia de competencia, seguros, régimen legal, nuestro portafolio de clientes y el comportamiento de nuestros arrendatarios. Además, si se presenta la oportunidad, exploraremos la posibilidad de adquirir inmuebles en nuevos mercados en México. Cada uno de los riesgos relacionados con nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar propiedades exitosamente en nuestros mercados actuales, podría hacerse extensivo a nuestra capacidad para adquirir, desarrollar, integrar y operar propiedades exitosamente en nuevos

segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos. Por ejemplo, podríamos vernos forzados a incurrir en gastos considerables antes de siquiera desarrollar alguna escala en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos o generar algún ingreso importante relacionado. Nuestra capacidad para incursionar en nuevos tipos de activos o nuevos mercados geográficos depende de varios factores, incluyendo nuestra capacidad para identificar y adquirir sitios en ubicaciones atractivas, el nivel de competencia actual y futuro, la disponibilidad de capital adicional y la existencia de condiciones de mercado favorables. Además de estos riesgos, cabe la posibilidad de que no tengamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a las dinámicas y condiciones de otros segmentos del mercado inmobiliario o de otros mercados geográficos en los que intentemos incursionar, lo cual podría afectar en forma adversa nuestra capacidad para incursionar y operar en dichos segmentos o mercados geográficos. Asimismo, cabe la posibilidad de que nuestras inversiones en nuevos segmentos del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos no generen los rendimientos esperados. Si no tenemos éxito en la incursión en nuevos sectores del mercado inmobiliario o en nuevos mercados geográficos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

***Podemos experimentar una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios y vernos forzados a reconocer cargos por deterioro, lo cual puede afectar material y adversamente nuestro desempeño financiero.***

El valor de nuestros activos inmobiliarios está reflejado inicialmente en nuestros estados financieros a su valor de mercado en el caso de adquisiciones contabilizadas como parte de una combinación de negocio, o al costo de adquisición más los costos relacionados en el caso de adquisiciones contabilizadas como una adquisición de activos. De forma subsecuente, nuestros activos inmobiliarios serán valuados de forma anual por peritos valuadores independientes. Cada valuación independiente subsecuente pudiera determinar que ha habido una disminución en el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios. Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos inmobiliarios pudiera derivar de diversos factores que están fuera de nuestro control, incluyendo condiciones de mercado, incapacidad de los arrendatarios para pagar la renta o terminaciones anticipadas de los arrendamientos.

Si los análisis de valor razonable subsecuentes dan como resultado una disminución en el valor de nuestros activos inmobiliarios, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de resultados y ajustaremos el valor razonable de dichos activos inmobiliarios a una nueva base de costo, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas no monetarias al momento de su reconocimiento. La disposición o venta subsecuente de dichos activos puede afectar nuestras pérdidas o ganancias futuras, ya que estas últimas se basan en la diferencia entre el precio de venta recibido y el valor en libros de dichos activos al momento de la venta o disposición. Cualquier decremento de valor razonable que sea reconocido afectaría nuestro desempeño financiero.

La contraprestación para adquisiciones futuras podría reflejar una “prima de portafolio”. Con base en las NIIF, se requiere registrar el valor agregado de nuestros activos inmobiliarios como la suma del valor razonable de las propiedades individuales. Como resultado, se podrá reconocer un crédito mercantil en relación con la adquisición contabilizada como una combinación de negocio en caso de que la contraprestación pagada por el negocio exceda su valor razonable. El crédito mercantil que sea reconocido en nuestros estados financieros está sujeto a un estudio de deterioro de forma anual, que podría resultar en el reconocimiento de cargos por daños en nuestros estados de resultados integrales.

***Esperamos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades.***

Substancialmente todas las propiedades que integran nuestro Portafolio son propiedades desarrolladas, aún así, esperamos continuar involucrarnos en otras actividades de desarrollo disciplinadas y selectas, lo cual nos sujetaría a ciertos riesgos que en la mayoría de los casos serían mayores que los riesgos relacionados con la adquisición de propiedades plenamente desarrolladas y operativas, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa:

- un retraso significativo de tiempo entre el comienzo y la estabilización de las operaciones, exponiéndonos a riesgos mayores debido a las fluctuaciones en la economía en general, incluyendo desaceleraciones económicas globales, nacionales, regionales y locales;
- la disponibilidad y recepción oportuna de permisos de zonificación y de otros permisos regulatorios;
- el costo y terminación oportuna de construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobre costos de construcción);
- la disponibilidad y precio de financiamientos y que los mismos se obtengan en términos favorables; y



- la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Dichos riesgos pueden resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, pueden impedir la conclusión de proyectos de desarrollo o redesarrollo una vez iniciados, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

***No podemos asegurar que seremos capaces de, o elegiremos, hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.***

De acuerdo con la obligación normativa de la FIBRA, estamos obligados a distribuir anualmente un importe equivalente a, al menos, el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestra condición de FIBRA. Además de lo previsto anteriormente, no estamos obligados a hacer Distribuciones. Las Distribuciones serán hechas a discreción de nuestro Administrador salvo que sean inconsistentes con nuestras Políticas de Distribución (en cuyo caso la aprobación de nuestro Comité Técnico será requerida), y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros, y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras Políticas de Distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo con la aprobación de nuestro Comité Técnico. Definimos efectivo disponible para realizar Distribuciones como el flujo de efectivo de nuestras actividades operativas ajustado para reservas para requisitos de capital de trabajo, gastos del Fideicomiso, mejoras de los arrendatarios, comisiones por arrendamientos, erogaciones de capital, pagos de impuestos, actividades de financiamiento y otras reservas requeridas. Todas estas variables podrían incrementar o reducir en forma significativa el efectivo disponible para Distribución y están sujetas a riesgo e incertidumbres que están más allá de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro o decidir modificar nuestras Distribuciones, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas Distribuciones serán llevadas a cabo o que serán consistentes con nuestras Distribuciones anteriores.

En el primer trimestre de 2015 y hasta la fecha, empezamos a utilizar a los AFFO como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. Obtenemos AFFO al restar de nuestros fondos generados por las operaciones (FFO por sus siglas en inglés) las inversiones de capital por mantenimiento, las mejoras de arrendatario y las comisiones de arrendamiento, con un ajuste proporcional de las partidas atribuibles a inversión de capital contabilizado. Las inversiones de capital por mantenimiento incluyen gastos de capital recurrentes necesarios para mantener el valor a largo plazo de las propiedades de nuestro fondo y su flujo de ingresos, y excluyen los gastos de capital relacionados con expansiones, desarrollos y otras partidas de pago único. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo. AFFO cuenta con limitaciones como una herramienta analítica, y deberá considerar dicha medida ya sea en forma independiente o como un sustituto para otros métodos de analizar nuestros resultados según sean reportados al amparo de las IFRS o las NIF de EE.UU. Dado que no todas las compañías utilizan cálculos idénticos, la presentación de AFFO podría no ser comparable con otros indicadores de nombre similar de otras compañías.

***Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operaciones sean afectados adversamente.***

Nuestros costos de operación pueden incrementarse como resultado de factores que están más allá de nuestro control, incluyendo aquellos relacionados con incrementos en (i) costos de seguros; (ii) el mantenimiento necesario con respecto a nuestras propiedades; (iii) espacio vacante en nuestras propiedades; (iv) costos de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo leyes de zonificación, ambientales, inmobiliarias y fiscales, así como las multas y penalidades relacionadas; (v) tasas de interés; (vi) requisitos de desembolsos de capital; y (vii) la necesidad de contratar personal. Adicionalmente, esperamos que nuestros gastos de capital para mantener nuestras propiedades aumenten a partir de las tendencias históricas después de la adquisición inicial de propiedades.

El gasto de poseer y operar una propiedad no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de la propiedad. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan. En consecuencia, si nuestros requisitos de costos de operación o gastos de capital aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestro rendimiento financiero, incluyendo nuestra capacidad para realizar Distribuciones, podría verse afectado de forma adversa.

***Algunas de nuestras propiedades pueden estar expuestas a potenciales desastres naturales u otros tipos***

***de desastres, lo cual podría causar un daño significativo a nuestras propiedades y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

Algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en áreas más susceptibles de ser afectadas por desastres naturales que pueden causar daños significativos a nuestras propiedades. En concreto, algunas de nuestras propiedades se encuentran localizadas en regiones que son más susceptibles a sufrir temblores e incendios forestales. Además, algunas de nuestras propiedades también se encuentran localizadas en regiones susceptibles a sufrir sequías o escasez de agua, lo cual puede resultar en aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestros arrendatarios. Si sufrimos una pérdida, debido a dichos desastres naturales o a otros factores relevantes, que no esté asegurada o que exceda los límites de nuestra política de seguros, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en las propiedades dañadas, así como los ingresos futuros anticipados derivados de dichas propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

***Violaciones en seguridad cibernética y robo de identidad.***

Los incidentes de seguridad y ataques cibernéticos han ocurrido a nivel global con mayor frecuencia y severidad y es probable que su frecuencia continúe incrementándose en el futuro. Nuestra información y la de nuestro Administrador y de nuestro sistema tecnológico, incluyendo sistemas basados en la nube (Internet) para reproducir, procesar y almacenar información, pueden ser vulnerables a daños e interrupciones de virus de computadoras, fallas en la red, en las computadoras o en las telecomunicaciones, infiltración por personas no autorizadas y filtraciones en la seguridad, errores de uso por los profesionales respectivos, interrupciones eléctricas y eventos catastróficos como incendios, tornados, inundaciones, huracanes y terremotos. Aunque nuestro Administrador y nosotros hemos implementado varias medidas para manejar riesgos relacionados con este tipo de eventos, si estos sistemas se ven comprometidos, se vuelven inoperables por periodos largos de tiempo o dejan de funcionar apropiadamente, tendremos que hacer inversiones significativas para arreglarlos o reemplazarlos. La falla en cualquiera de estos sistemas y/o en los planes de recuperación en caso de desastre por cualquier razón podría causar interrupciones significativas en nuestras operaciones y resultar en la falla para mantener la seguridad, confidencialidad o privacidad de la información sensible, incluyendo información personal relacionada con nuestros inversionistas (y los dueños beneficiarios de nuestros inversionistas). Una falla así podría dañar nuestra reputación, sujetar a cualquier compañía y sus afiliadas y beneficiarios a demandas legales o de cualquier otra forma afectar sus negocios y desempeño financiero.

***El aumento del uso de la IA (Inteligencia Artificial) por parte de nuestros competidores y nuestros arrendatarios podría provocar daños a nuestra competitividad, responsabilidades legales y afectar negativamente a nuestros resultados de operación.***

Nuestros competidores u otros terceros pueden incorporar la IA a sus servicios y ofertas, o utilizarla para obtener eficiencias internas, más rápidamente o con más éxito que nosotros, lo que podría afectar a nuestra capacidad para competir eficientemente y repercutir negativamente en nuestro negocio, reputación y resultados de operaciones. Además, nuestros arrendatarios pudieran no dar los avisos adecuados, no recabar el consentimiento o no cumplir de otro modo con los marcos legales aplicables en el uso de sus productos y servicios, o de productos y servicios integrados de IA, lo que puede exponernos a acciones regulatorias, reclamaciones, responsabilidad legal o daños a nuestra marca y/o reputación.

***Aumentos en las tasas de interés pueden incrementar la cantidad de nuestros pagos de deuda y afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de intereses reales y nominales. En respuesta la desaceleración económica en México durante la crisis causada por el COVID-19, el Banco de México bajó su tasa de referencia objetivo de 7.00% a 4.25% en el 2020. Un año después, durante el 2021, el Banco de México ha aumentado su tasa objetivo de 4.25% a 5.50%, como respuesta al aumento de la inflación. Durante el 2022, el Banco de México ha aumentado su tasa objetivo 8 veces, de 5.50% a 10.50%, como respuesta al aumento continuo de la inflación. Durante el 2023 el Banco de México aumentó su tasa objetivo de 10.50% a 11.25% como respuesta al aumento continuo de la inflación. En consecuencia, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, incluyendo nuestra línea de crédito revolving, dicha deuda podría ser a altas tasas de interés, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Al 31 de diciembre de 2023, 94.2% de nuestro endeudamiento estaba sujeto a una tasa fija. Sin embargo, en el futuro podemos incurrir en otros endeudamientos con tasas de interés variables, incluyendo bajo nuestro contrato de crédito revolving. Si la Reserva Federal de E.U. incrementa el rango objetivo para la tasa de los fondos federales

en los Estados Unidos y el Banco de México incrementa su tasa objetivo de la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio o "TIIE" en México, las tasas de interés de nuestra deuda existente y futura podrían incrementar. Los aumentos en las tasas de interés, si no cuentan con una cobertura completa y efectiva, podrían resultar en un aumento en el monto de los pagos de interés. Además, si necesitamos pagar deuda existente durante periodos de incremento de tasas de interés, podemos vernos en la necesidad de incurrir en deuda adicional a tasas más altas. El pago de intereses conforme a nuestras obligaciones de servicio de deuda o las de nuestros Fideicomisos de Inversión reduce nuestra capacidad de llevar a cabo Distribuciones, así como reduce los fondos disponibles, de forma directa o indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, para realizar nuestras actividades o buscar oportunidades de negocios.

***Las fluctuaciones en el valor del Peso mexicano contra el Dólar pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

El Peso está sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar. El Banco de México puede intervenir en el mercado de divisas extranjeras con el objeto de minimizar la volatilidad y promover un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno de México también han promovido mecanismos de mercado para estabilizar tasas de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, tales como el uso de contratos de derivados extrabursátiles (*over-the-counter derivatives*) y contratos de futuros que cotizan en bolsa. No podemos asegurar que dichas medidas alcanzarán los efectos deseados y, aun alcanzándolos, se espera que el Peso permanezca sujeto a fluctuaciones significativas con respecto al Dólar.

Una severa devaluación o depreciación del Peso también puede dar como resultado una alteración de los mercados internacionales de divisas. Lo anterior puede limitar nuestra capacidad para transformar o convertir Pesos a Dólares y otras divisas, por ejemplo, con el propósito de realizar pagos oportunos de principal e intereses por concepto de deuda, y puede tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero en periodos futuros, por ejemplo, incrementando en términos de Pesos la cantidad de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y la tasa de incumplimiento de nuestros arrendatarios. A pesar de que el gobierno mexicano actualmente no restringe, y por muchos años no ha restringido, el derecho o la capacidad de personas o entidades mexicanas o extranjeras de convertir Pesos a Dólares o de transferir otras divisas fuera de México, el gobierno de México podría instituir políticas cambiarias restrictivas en el futuro. No se puede predecir el efecto que tendría la adopción de cualquier medida de control cambiario adoptada por el gobierno de México en la economía mexicana.

Aproximadamente el 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023, están denominados en Dólares, incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales, con los arrendamientos restantes de propiedades industriales y comerciales denominadas en Pesos. En consecuencia, es probable que una apreciación del Peso con respecto al Dólar disminuya nuestro ingreso, y pueda afectar adversamente nuestro desempeño financiero. Además, es probable que una apreciación del Peso afecte el desempeño financiero de nuestros arrendatarios que se dedican a la manufactura de bienes en México para exportación. Por el contrario, podemos vernos afectados negativamente por la depreciación del Peso, dado que una parte de nuestros ingresos están denominados en Pesos y una porción significativa de nuestros gastos financieros están denominados en Dólares. Además, la depreciación del Peso también podría provocar una disminución del consumo en el sector comercial en México, lo que podría afectar negativamente los ingresos de nuestros arrendatarios comerciales, la demanda de los centros comerciales o nuestra capacidad para cobrar la renta de nuestros arrendatarios comerciales.

***Nuestras estrategias de cobertura, en su caso, pueden no mitigar exitosamente nuestros riesgos relacionados con tasas de interés y tipo de cambio y pueden reducir los retornos totales de su inversión.***

De tiempo en tiempo, celebramos instrumentos financieros derivados para obtener cobertura contra el riesgo en fluctuaciones de la tasa de interés con respecto a los préstamos bajo contratos de crédito. Podemos usar instrumentos financieros derivados para proveer un nivel de protección contra los riesgos de fluctuación en las tasas de interés y el tipo de cambio, pero ninguna estrategia de cobertura puede protegernos por completo. Los instrumentos de cobertura implican riesgos, tales como el riesgo de que nuestras contrapartes pueden incumplir con sus obligaciones bajo tales acuerdos y que tales arreglos pueden no reducir efectivamente nuestra exposición a las fluctuaciones en las tasas de interés y el tipo de cambio. Además, la naturaleza y el momento de las operaciones de cobertura pueden influir en la efectividad de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias pobremente diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente pueden, contrario a lo deseado, tener el efecto de incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura implican costos de transacción y otro tipo de costos, incluyendo costos por rompimiento de fondeo. No podemos asegurar que nuestra estrategia de cobertura y los derivados que utilicemos contrarrestarán adecuadamente el riesgo derivado de la volatilidad de las tasas de interés o que nuestras operaciones de cobertura no provocarán pérdidas que pudieran afectar adversamente nuestro

desempeño financiero.

A 31 de diciembre de 2023, el 94.2% de nuestra deuda tenía tasas fijas o estaba cubierta mediante swaps de tasas de interés, y el 96.4% de nuestra deuda estaba denominada en Dólares americanos.

***Podemos incurrir en pérdidas con respecto a nuestros arrendamientos denominados en Dólares.***

A pesar de que aproximadamente el 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio con base en la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2023 estaban denominados en Dólares, podemos no ser capaces de recibir los pagos por las cantidades que nos adeudan nuestros arrendatarios en Dólares porque, de conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de realizar pagos en una moneda extranjera, ya sea en virtud de un contrato o por ejecución de una sentencia, pueden ser satisfechas en Pesos al tipo de cambio vigente en la fecha y lugar del pago o sentencia determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial de la Federación al momento y en el lugar del pago o de la sentencia. En consecuencia, de conformidad con la Ley Monetaria, podemos ser forzados a aceptar pagos en Pesos por obligaciones denominadas en Dólares.

***Dependemos de terceras personas para administrar los parques industriales en los cuales se ubican algunas de nuestras propiedades industriales.***

Al 31 de diciembre de 2023, 211 de nuestras propiedades industriales se ubican en parques industriales administrados por administradores terceros de parques industriales. Los administradores de parques industriales generalmente son responsables de la administración de las áreas comunes y de proveer servicios de uso común, tales como alumbrado público y seguridad. Como terceros ajenos a nosotros, los incentivos de los administradores de parques industriales no pudieran estar alineados con nuestros intereses o el de nuestros arrendatarios. Nosotros no controlamos la operación de estos administradores de parques industriales. En consecuencia, el valor y las operaciones de algunas de nuestras propiedades industriales podrían verse adversamente afectados por la administración de los parques industriales en donde se ubiquen esas propiedades.

***Las autoridades mexicanas podrán ejercer procedimientos de expropiación sobre cualquiera de nuestras propiedades de acuerdo con la Ley Federal de Extinción de Dominio Reglamentaria del Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.***

El gobierno federal de México tiene la facultad de incautar propiedades privadas ubicadas en México que se utilicen para cometer algún delito relacionado con el crimen organizado, distribución de drogas, secuestro, robo de automóviles, tráfico humano o enriquecimiento ilícito. Si alguna de nuestras propiedades se utilizare para cometer alguno de esos delitos y el gobierno federal mexicano ejerciere su derecho de expropiación y embargara cualquiera de dichas propiedades, podríamos perder la totalidad o una porción de nuestra inversión en esa propiedad. El embargo de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar nuestro desempeño financiero de manera adversa. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán esta facultad de expropiación sobre una o más de las propiedades que compongan nuestro portafolio. El embargo de alguna de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestro desempeño esperado y, como consecuencia, el flojo de fondos disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

***Necesitamos cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México.***

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita de México o la "ley contra el lavado de dinero" surtió efectos el 17 de julio de 2013. Los reglamentos emitidos de conformidad con la ley contra el lavado de dinero surtieron efectos el 1 de septiembre de 2013. De acuerdo con la ley contra el lavado de dinero, necesitamos presentar ante la Secretaría de Hacienda ciertas notificaciones a más tardar el día 17 de cada mes después de cualquier mes durante el cual nos dediquemos (i) a la prestación de servicios de construcción o desarrollo inmobiliario, o actuemos como intermediarios en cuanto a la transmisión de derechos propietarios o inmobiliarios relacionados con la venta o compra de bienes inmuebles, en representación de clientes a los que prestemos tales servicios, cuando dichos servicios relacionados con un cliente excedan 8,025 veces la UMA aplicable; o (ii) a la creación de derechos personales de uso y goce de bienes inmuebles, cuando tales actividades que se relacionen con un cliente en determinado mes excedan 3,210 veces la UMA aplicable, (dichos servicios están sujetos a la ley contra el lavado de dinero cuando los servicios mensuales para un cliente en determinado mes sean equivalentes o excedan 1,605 veces la UMA aplicable). Adicionalmente, de conformidad con la ley contra el lavado de dinero, debemos recabar y mantener información sobre clientes con los que llevemos a cabo actividades sujetas, y debemos nombrar a un representante para que actúe frente a las autoridades financieras correspondientes a fin de cumplir con nuestras obligaciones al amparo de la ley contra el lavado de dinero. Si no

cumplimos con las obligaciones impuestas por la ley contra el lavado de dinero, podríamos estar sujetos a sanciones, incluyendo multas, lo cual pudiera tener un efecto adverso importante en nuestro desempeño financiero.

***Podría ser difícil para nosotros entablar demandas en México y ejercer nuestros derechos conforme a ciertas sentencias o laudos arbitrales.***

Podríamos tener ciertas dificultades para entablar demandas en forma exitosa en México, en comparación con Estados Unidos. Asimismo, en la medida en que obtengamos una sentencia, pero requiera ser ejecutada ante los tribunales mexicanos, no podemos asegurarle que dichos tribunales ejecutarán la sentencia en cuestión. Existen numerosos y detallados requerimientos que se deben cubrir para ejecutar sentencias definitivas en México contra entidades o personas físicas mexicanas o extranjeras obtenidas por nosotros fuera de México, lo cual dificulta la ejecución de esas sentencias. Adicionalmente, podrían presentarse ciertas dificultades al ejecutar laudos arbitrales en México debido a que deben ser validados ante los tribunales mexicanos, deben cumplir con ciertos requisitos mínimos y en ocasiones están sujetos a ciertas excepciones a su ejecución. De igual modo, los litigios en tribunales de México por lo general son procesos extensos y costosos debido a la existencia de diversas defensas y mociones específicas del sistema judicial mexicano.

***En el curso ordinario de nuestros negocios, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo.***

En el curso ordinario de nuestro negocio, podríamos enfrentar litigios de tiempo en tiempo. También podemos estar sujetos a litigios que resulten de las actividades de nuestros arrendatarios o sus clientes en relación con la adquisición, enajenación o actividades de desarrollo de propiedades. El resultado de cualquiera de dichos procesos legales podría afectarnos materialmente y además de que podrían continuar sin resolución durante largos periodos de tiempo. Cualquier litigio podría consumir una cantidad de tiempo y atención considerable por parte de nuestro Administrador y el tiempo y la dedicación invertida a los litigios pudiera ser desproporcionado con respecto a las cantidades en litigio. La adquisición, titularidad o enajenación de propiedades nos expone a riesgos que pudieran resultar en pérdidas, algunas de las cuales pudieran ser relevantes. Pudieran iniciarse litigios con respecto a nuestras propiedades por motivos que tuvieron lugar previo a nuestra adquisición de dichas propiedades. Cualquier litigio, o un resultado adverso en cualquier litigio en cualquier momento, pudiera tener un efecto negativo adverso relevante en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

## **5.2 Riesgos Relacionados con nuestra Estructura Organizacional, nuestro Administrador y nuestros Administradores de Propiedades**

***Dependemos de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento, y para supervisar administradores de propiedades a efecto de administrar y mantener nuestras propiedades.***

Sustancialmente todo el personal y los servicios que requerimos nos serán proporcionados por nuestro Administrador, nuestro Administrador de Propiedad Interno y nuestros administradores de propiedades externos. Nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos de negocio depende de nuestro Administrador y su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y completar nuevas adquisiciones para nosotros, ejecutar nuestra estrategia de financiamiento y supervisar efectivamente las actividades de nuestros administradores de propiedades. También dependemos de la capacidad de nuestros administradores de propiedades, internos o externos para mantener nuestras propiedades y administrar nuestros arrendamientos, entre otras actividades de administración del día a día relacionadas con nuestras propiedades. En consecuencia, nuestro negocio depende de los contactos de negocios de nuestro Administrador, su capacidad para contratar, entrenar, supervisar y manejar a su personal y supervisar a nuestros administradores de propiedades exitosamente y su capacidad para implementar nuestras estrategias. Si perdemos los servicios proporcionados por nuestro Administrador, nuestros administradores de propiedades, internos o externos, o su personal clave, nuestro negocio y nuestro desempeño financiero pueden ser afectados adversamente.

Podemos ser incapaces de duplicar la calidad y profundidad de la administración que tenemos disponible, al internalizar nuestras actividades de administración de propiedades, o contratando a otros administradores u otros administradores de propiedades. También, en caso de que nuestro Administrador o nuestros administradores de propiedades externos no estén dispuestos o sean incapaces de continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios sustitutos puede ser mayor que las comisiones que paguemos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades externos bajo los contratos vigentes en ese momento, y como resultado

nuestros gastos pueden incrementar.

Además, los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades tienen intereses fuera del negocio, incluyendo responsabilidades de propiedad y, en algunos casos, responsabilidades de administración, relacionadas con ciertas propiedades y entidades separadas de nosotros y nuestras actividades, lo cual puede demandar parte de su tiempo. La presencia de intereses fuera del negocio puede implicar un conflicto en la medida en que dichos intereses pueden interferir con la capacidad de los miembros del equipo de administración de alto nivel de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades para dedicarle tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio puede verse adversamente afectado.

Nuestros contratos de administración de propiedades con CBRE son continuos y podrían ser terminados por cualquiera de las partes previa notificación razonable y nuestros contratos de administración de propiedades con Frisa vencen en marzo de 2024 pero será automáticamente renovado por periodos sucesivos de cinco años, sujeto en cada caso a ciertos derechos de terminación. No podemos asegurar que somos capaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades externos, o que nuestro Administrador de Propiedad Interno proporcione servicios de administración de propiedades satisfactorios. Si somos incapaces de renovar o reemplazar a nuestros administradores de propiedades externos con administradores de propiedades que proporcionen servicios satisfactorios en términos aceptables, nuestro desempeño financiero puede ser afectado adversamente.

No somos capaces de controlar las operaciones del día a día, los controles y sistemas de nuestros administradores de propiedades externos y cualesquiera otros terceros proveedores de servicios y, en consecuencia, cualquier falla de dichas partes para mantener controles adecuados y efectivos y sistemas puede afectar adversamente nuestros informes financieros.

***Nuestro Contrato de Administración no fue negociado en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.***

Nuestro Contrato de Administración fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas a nuestro Administrador, las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para nosotros como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas. Además, podemos elegir no hacer cumplir, o hacer cumplir con menos vigor, nuestros derechos bajo dicho contrato debido a nuestro deseo de mantener nuestra relación con nuestro Administrador, su equipo de administración de alto nivel, y miembros de nuestro Comité Técnico, dadas nuestras relaciones con ellos como partes relacionadas. Además, terminar nuestra relación con nuestro Administrador es difícil y costoso. Los Tenedores de nuestros CBFIs pueden dar por terminado el Contrato de Administración con nuestro Administrador con o sin causa, en una asamblea extraordinaria de tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá de la representación de más del 50% de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y de cualquiera de sus afiliadas) con el voto favorable de los Tenedores que representen el 50% o más de los CBFIs con derecho a voto en dicha Asamblea, excluyendo los CBFIs del Administrador o de cualquiera de sus afiliadas. Sin embargo, a menos que nuestro Administrador sea removido de forma justificada (definido como fraude, negligencia grave (en los casos en que esa negligencia grave tenga un efecto adverso importante) o conducta dolosa de nuestro Administrador, en cada caso según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente), nuestro Administrador se convertirá, durante un periodo de 10 años, en asesor de nuestro fondo respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin tener capacidad discrecional de inversión u operativa respecto a nuestro fondo o la facultad para instruir a nuestro Fiduciario, y tendrá derecho, en su calidad de asesor, a recibir una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de la destitución del Administrador de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño en términos del Contrato de Administración.

***Podemos vernos adversamente afectados por la remoción o sustitución de nuestro Administrador.***

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, la sustitución de nuestro Administrador sólo puede ocurrir en determinadas circunstancias que, en ciertos casos, requiere la resolución de una Asamblea de Tenedores. No obstante, no podemos asegurar que no ocurra un evento que amerite la sustitución de nuestro Administrador. La administración de nuestro Fideicomiso requiere de un alto nivel de especialización y no podemos asegurarle que se podrá encontrar un reemplazo competente que pueda cumplir con los objetivos y fines de nuestro Fideicomiso en los términos sustancialmente similares a los establecidos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. Asimismo, no se puede asegurar que el administrador sustituto contará con la suficiente experiencia en administración de activos similares a la de nuestro Administrador, o con una reputación

reconocida similar a la del Administrador a nivel nacional e internacional, o la capacidad para realizar actividades como administrador sustituto. Por lo tanto, la remoción o sustitución de nuestro Administrador podría tener un efecto material adverso en nuestro Fideicomiso, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestro desempeño financiero, y pueden tener prioridades, objetivos y estilos de administración diferentes en comparación con el anterior equipo directivo. Esto puede dar lugar a conflictos de intereses, falta de alineación de intereses y trabas en los procesos de toma de decisiones, lo que puede obstaculizar la capacidad del Fideicomiso para ejecutar sus planes de negocio con eficacia, dando lugar a efectos adversos en nuestros resultados de operación, situación financiera o negocio.

La remoción, renuncia o sustitución de nuestro Administrador podría también provocar eventos de aceleración u otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los contratos de los cuales nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión sean parte. Por ejemplo, las contrapartes contractuales como acreditantes podrían requerir que nuestros contratos de financiamiento incluyan condiciones tales como el involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group provoque un evento de incumplimiento que dé lugar a la aceleración del pago de nuestros préstamos u otros derechos u obligaciones. Asimismo, acuerdos de co-inversión en los que nosotros o nuestros Fideicomisos de Inversión podríamos llegar a celebrar con un sindicato, consorcio u otros co-inversionistas (estos últimos podrán incluir otras inversiones o vehículos administrados por Macquarie Group o por otras entidades de Macquarie Group) podrían también estar condicionados al involucramiento continuo de Macquarie Group en nuestro Fideicomiso, y podrían requerir que la remoción o renuncia de nuestro Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group cause derechos del tanto, derechos de venta conjunta (tag-along), derechos de venta forzada (drag-along), o derechos similares en representación de los co-inversionistas (cuyos derechos podrán ser ejercidos por co-inversionistas que formen parte de Macquarie con prioridad a otros inversionistas). Las consecuencias de cualquiera de estos o de otros eventos contractuales, derechos u obligaciones que puedan ser provocados por la remoción o renuncia del Administrador o la sustitución de nuestro Administrador con una entidad que no forme parte de Macquarie Group podrían afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

***Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con Macquarie Group, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Somos administrados externamente por nuestro Administrador, el cual es una entidad dentro de Macquarie Asset Management, un proveedor global de servicios bancarios, financieros, de asesoría y de administración de fondos e inversiones, y participa en una amplia gama de actividades en el curso ordinario de sus negocios, incluyendo actividades como prestamista de terceros prestatarios o como asesor o gestor de fondos de terceros inversionistas, u otras, a través de las cuales sus intereses o los intereses de terceros, tales como clientes o inversiones, pueden entrar en conflicto con nuestros intereses o los intereses de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs. A pesar de que por lo menos seis de los siete miembros de nuestro Comité Técnico son miembros independientes, el miembro no independiente es una afiliada de nuestro Administrador. No podemos asegurar que cualquier conflicto de intereses potencial que pueda surgir a causa de la relación de nuestro Administrador con Macquarie Asset Management o con Macquarie Group no será resuelto de manera más ventajosa para Macquarie Asset Management o Macquarie Group y menos ventajosa para nosotros o para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, como parte de su negocio de banca de inversión y/o asesoría, Macquarie Group podría representar a potenciales compradores, vendedores u otras personas involucradas en alguna operación que pudiese ser adecuada para nuestro Fideicomiso. En tales casos, el cliente podría solicitar a Macquarie Group que la representación que le brinde sea exclusiva, lo cual impediría a nuestro Fideicomiso el adquirir o invertir en dicha operación. Macquarie Group no tiene obligación alguna de abstenerse de celebrar ese tipo de convenios con sus clientes con el objeto de permitirnos participar en esas oportunidades de inversión. Como parte de su negocio de asesoría, Macquarie Group podría tener acceso a información que limite su capacidad, y nuestra capacidad, de participar en operaciones potenciales. Nuestras actividades podrían verse limitadas como resultado de la capacidad que tenga nuestro Administrador para hacer uso de dicha información. En ciertas adquisiciones, el vendedor podría permitir que nuestro Fideicomiso participe como comprador o inversionista, lo que pudiese dar lugar a ciertos conflictos de interés inherentes a dicha situación. Macquarie Group mantiene relaciones de negocios de largo plazo con un número importante de compañías y con sus directivos de alto nivel. Adicionalmente, Macquarie Group proporciona servicios de asesoría, de banca de inversión, relativos a los mercados de capitales, tanto de deuda como de capital, y de otro tipo, a un gran número de clientes institucionales, incluyendo fondos de compras apalancadas y otros fondos de capital privado con objetivos de inversión similares o iguales a los de nuestro Fideicomiso y a compradores estratégicos, todos los cuales podrían estar en posición de competir con nuestro Fideicomiso por alguna oportunidad de inversión. Además, Macquarie Asset Management, un grupo operativo dentro

de Macquarie Group, administra fondos de capital privado y fondos conocidos como hedge funds y como resultado Macquarie Group mantiene distintas relaciones a lo largo del segmento de activos alternativos, incluyendo con potenciales compradores y vendedores en operaciones inmobiliarias. Al determinar si se participa en una operación en particular en representación del Fideicomiso, Macquarie Group considerará estas relaciones, y podrían existir algunas operaciones potenciales en particular en las que no se participe en representación de nuestro Fideicomiso en vista de dichas relaciones. Por ejemplo, cuando Macquarie Group representa a un comprador que busca adquirir un activo inmobiliario en particular, podríamos estar impedidos para participar en ese negocio. Aun cuando nuestro Contrato de Administración nos otorga una prioridad con respecto a las oportunidades de inversión que estén dentro de nuestro objetivo de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión, esta prioridad es únicamente respecto de las oportunidades originadas por Macquarie Asset Management, mismas que nos serán ofrecidas prioritariamente respecto de otros fondos administrados por Macquarie Asset Management pero no tendremos prioridad respecto de oportunidades originadas por otras entidades de Macquarie Group y, por lo tanto, oportunidades de inversión favorables para nosotros pueden ser asignadas a otras entidades de Macquarie Group. No puede asegurarse que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento de Macquarie Group serán puestas a nuestra disposición.

Además, podremos co-invertir con clientes o posibles clientes de Macquarie Group, vehículos patrocinados o dirigidos por Macquarie Group y/o cuentas administradas por separado en oportunidades de inversión particulares y la relación con dichos clientes, fondos, vehículos o cuentas podrían influir en las decisiones tomadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico y/o el personal responsable de estas co-inversiones.

***Nuestro Administrador influye de manera significativa en nuestras actividades, así como en nuestras políticas de operaciones, finanzas e inversiones, y, con excepciones limitadas, puede actuar sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Nuestro Administrador, en su carácter de administrador de nuestro fondo y como resultado de su capacidad de designar a miembros de nuestro Comité Técnico, influirá de manera significativa en nuestras actividades, y puede hacer uso de esta influencia de una manera que no vea por nuestros mejores intereses ni los de los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro fondo descansa en nuestro Administrador para que éste dirija y administre nuestros negocios y, con algunas excepciones limitadas, nuestro Administrador puede actuar sin la autorización de los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, nuestro Comité Técnico tiene sólo derechos limitados a revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a las operaciones de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Administrador determina, en una buena medida, nuestras decisiones sobre operaciones, finanzas e inversiones, y puede afectar el cumplimiento con las regulaciones sobre impuesto federal sobre la renta de México aplicables a nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de los reglamentos, las adquisiciones, tendencias, estrategias de crecimiento, operaciones, deudas, la capitalización y las Distribuciones. Dichas acciones podrían perjudicar nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

***Macquarie Group o partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los Intereses de dichos Acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso.***

Entidades de Macquarie Group o ciertas partes relacionadas del Administrador podrían ser acreedores o adquirir deuda de nuestro Fideicomiso, en cuyo caso los intereses de dichos acreedores no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro Fideicomiso. Por ejemplo, en relación con cierta de nuestras adquisiciones, llevamos a cabo líneas de crédito IVA garantizadas con Macquarie Bank Limited, mismas que han sido amortizadas. A pesar de que Macquarie Bank Limited es una filial de nuestro Administrador, los intereses de dicho acreedor no necesariamente coincidirán con los intereses de nuestro fondo y los intereses de los Tenedores de CBFIs.

***Nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos y sus respectivas afiliadas, incluyendo sus equipos de administración de alto nivel, enfrentarán conflictos de interés con nosotros, lo cual puede resultar en actos que no sean conformes a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.***

Nuestro Fideicomiso es administrado externamente por nuestro Administrador, y nuestras propiedades comerciales son administradas externamente por nuestros administradores de propiedades externos. En consecuencia, como tercero ajeno a nosotros, los incentivos de nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos pueden a veces entrar en conflicto o no ser completamente compatibles con los mejores intereses de nuestro Fideicomiso.



Las comisiones que pagaremos a nuestro Administrador y a nuestros administradores de propiedades pueden influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, dichos acuerdos remuneratorios pueden afectar el juicio de nuestro Administrador y sus afiliadas con respecto a adquisiciones futuras, o el juicio de nuestros administradores de propiedades con respecto a los arrendamientos. Las comisiones que reciban nuestro Administrador y nuestros administradores de propiedades externos en relación con las operaciones respecto a la adquisición y administración de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y arrendamientos, no necesariamente están basadas en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento en cuestión o en la calidad de los servicios que nos prestan. Además, ciertas de las comisiones de nuestro Administrador y de nuestros administradores de propiedades externos están basadas en su desempeño, y dicho método de remuneración puede motivar adquisiciones, contratos de arrendamiento, la contratación de servicios u otras operaciones o actividades relacionadas con nuestro fondo o nuestras propiedades por las cuales podemos pagar un sobreprecio o asumir riesgos innecesarios.

Asimismo, algunos de nuestros administradores de propiedades externos y sus afiliadas tienen otras operaciones en México y no podemos asegurarle que dichos administradores de propiedades externos no favorecerán a otras propiedades pertenecientes a ellos o administradas por los mismos o sus afiliadas sobre las propiedades administradas por nosotros. Además, algunos de los administradores de las propiedades externos pueden enfrentar ciertos conflictos de interés en su papel de administradores de propiedades, debido a que estos administradores de propiedad externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los vendedores de los cuales adquirimos las propiedades respectivas, y que ellos administran. Adicionalmente, nuestros administradores de propiedades externos podrán ser, en el futuro, afiliadas de los acreditantes conforme a nuestro endeudamiento, y por lo tanto, los intereses de estos administradores de propiedades externos no podrán estar, en el futuro, alineados con los de nuestro fondo en caso de un incumplimiento. Nuestros administradores de propiedades externos, pueden ser, en el futuro, incentivados a tomar acciones que aumenten los beneficios para sus afiliadas, como los vendedores con respecto a nuestros contratos de adquisición de propiedades, bajo ciertos ajustes de precio post-cierre, precio adicional (earn-out) o ciertas contingencias, y minimizar cualesquier obligaciones de indemnización aplicables a dichos vendedores, en cada caso de acuerdo con los contratos de compraventa de conformidad con los cuales nuestros Fideicomisos de Inversión podrán adquirir dichas propiedades. Esos y otros conflictos de interés que nuestros administradores de propiedad externos pueden enfrentar pueden motivarlos a llevar a cabo acciones en su papel de administradores de propiedades que tengan consecuencias adversas con respecto a nosotros y nuestras propiedades, lo cual puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

***Las inversiones en co-inversiones podrían verse afectadas en forma adversa por nuestra incapacidad para tomar decisiones en forma unilateral, nuestra dependencia de la situación financiera de nuestros co-inversionistas y nuestros posibles conflictos con estos últimos.***

En relación con la adquisición de las Propiedades Frisa JV, hemos completado una co-inversión con Frisa, en la cual nueve propiedades adquiridas serán propiedad de dos Fideicomisos de Inversión en el cuál tendremos un 50% de interés, y Frisa tendrá el 50% de interés restante. De estas propiedades, tres están ubicadas en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, dos en Cancún, dos en Tuxtepec, una en Guadalajara y una en Monterrey. Estas propiedades tienen un ABA total de 199.0 mil metros cuadrados (que constan de aproximadamente un 46.3% de nuestro ABA comercial total) y el 91.4% están ocupadas, en cada caso al 31 de diciembre de 2023. Asimismo, co-invertimos y es posible que continuemos co-invertiendo en otras propiedades en conjunto con terceros o con partes relacionadas, a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades en las que nuestra participación no nos otorgue poder de control o en las que tengamos responsabilidad compartida por lo que respecta a la administración de una propiedad, asociación, co-inversión u entidad correspondiente. Dichas inversiones conjuntas no nos permitirán tomar decisiones en forma unilateral con respecto al inmueble o la asociación, co-inversión o entidad correspondiente. En algunos casos, las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones u otras entidades pueden involucrar riesgos a los que no estamos expuestos cuando no hay terceros involucrados, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios de co-inversión incurran en quiebra, no aporten el capital que les corresponde, tomen malas decisiones, u obstruyan u ocasionen demoras en la toma de las decisiones necesarias, incluyendo decisiones para distribuir el efectivo disponible a las partes de co-inversión correspondientes. Nuestros socios podrían tener intereses u objetivos económicos distintos a los nuestros y podrían estar en posición de tomar decisiones contrarias a nuestras políticas u objetivos. Dichas inversiones también nos exponen al riesgo de que surjan desacuerdos insuperables en la toma de decisiones tales como la venta de un inmueble, dado que ni nosotros ni nuestros socios tendremos el control absoluto de la asociación o co-inversión. Los conflictos con nuestros socios de co-inversión podrían dar lugar a un punto muerto o a litigios o arbitrajes que incrementen nuestros gastos e impidan que los miembros de nuestro equipo directivo concentren su tiempo y esfuerzo en nuestros negocios. Por tanto, los actos realizados por nuestros socios y el surgimiento de conflictos con los mismos podrían generar riesgos adicionales para los inmuebles pertenecientes a nuestras asociaciones o co-inversiones. Además, en algunos casos, incluyendo algunos casos relacionados con los créditos de las propiedades en co-inversión con Frisa, podríamos

resultar responsables de los actos realizados por nuestros socios.

***Debido a que somos un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores de México, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.***

Como un fideicomiso mexicano con valores registrados en el Registro Nacional de Valores, incurrimos en gastos legales, contables y otros gastos significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio apropiados, nuestros resultados de operación podrían ser afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, o si somos incapaces de recibir un dictamen de nuestros auditores con respecto a la presentación de informes financieros, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Nuestro Administrador podría requerir dedicar cierto tiempo significativo e incurrir en gastos importantes para subsanar alguna deficiencia notable o debilidad esencial que fuere descubierta y que no pudiera subsanar en forma oportuna. Dichas debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros que podrían requerirnos rehacer nuestros estados financieros, nos podrían hacer incumplir con las obligaciones de presentación de informes y podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría afectar significativamente y de forma adversa nuestra reputación y nuestro desempeño financiero.

***Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor, no de garantía.***

Nuestro Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía creado de acuerdo con un contrato mediante el cual los Tenedores de nuestros CBFIs adquieran el derecho a recibir pagos de dividendos sobre nuestros CBFIs con los productos netos que, de tiempo en tiempo, constituyan el Patrimonio del Fideicomiso, sino más bien un fideicomiso de emisión. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en Activos Inmobiliarios que realice, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión.

***El Patrimonio del Fideicomiso puede ser utilizado para pagar indemnizaciones.***

El Fiduciario podrá utilizar los fondos mantenidos en las Cuentas del Fideicomiso para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador y sus afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean miembros del Comité de la FIBRA, Comité Técnico o Comité de Auditoría), empleados, personal temporal, miembros, directivos y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados, asesores, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico; y cualquier otra persona designada por el Administrador como persona cubierta que preste sus servicios, a nuestro Fideicomiso, entre otros. Dichas indemnizaciones también pueden extenderse al reembolso de costos y gastos incurridos respecto a una reclamación. Si nuestro Fiduciario utiliza recursos de nuestro fondo para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para realizar Distribuciones se verían reducidos, afectando de ese modo negativamente las Distribuciones.

***El creciente escrutinio y la evolución de las expectativas de parte de diversos grupos con respecto a nuestras prácticas, desempeño, compromisos y divulgación en materia de ASG pueden afectar a nuestra reputación, aumentar nuestros costos y repercutir en nuestras fuentes de acceso a capital.***

Hemos adoptado determinadas políticas y programas, pero nuestros Tenedores podrían no estar satisfechos con nuestras prácticas, compromisos, resultados y/o divulgaciones en materia de ASG, o con la rapidez de su aplicación. Ciertos inversionistas institucionales, fondos de inversión, acreedores y otros inversionistas principales se centran cada vez más en nuestras prácticas ASG y en los últimos años han dado cada vez más importancia a las implicaciones ASG de sus inversiones. Si no cumplimos con las expectativas cambiantes de nuestros inversionistas, nuestra reputación, el acceso a capital y su costo, y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados negativamente.

Las organizaciones que proporcionan información a los inversionistas y a las instituciones financieras sobre los resultados en materia de ASG y cuestiones conexas han desarrollado procesos de recopilación de datos cuantitativos y cualitativos y procesos de calificación para evaluar a las empresas sobre su enfoque en temas de ASG. Algunos inversionistas utilizan estas calificaciones para fundamentar sus decisiones de inversión y voto.

Calificaciones o evaluaciones desfavorables de nuestras prácticas ASG, incluyendo nuestro cumplimiento de determinadas normas y marcos de divulgación, puede dar lugar a un sentimiento negativo de nuestros inversionistas, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de nuestro CBFY y nuestro acceso y a capital.

Además, las actividades de nuestros arrendatarios, proveedores, contratistas u otras filiales que tengan o se perciba que tengan efectos adversos individuales o acumulativos sobre el medio ambiente, el clima, el acceso y la gestión del agua o el patrimonio cultural podría afectar negativamente a nuestra reputación e imponer costos adicionales.

***A medida que continuemos expandiéndonos geográficamente y en otros ámbitos, podemos tener dificultades para mantener nuestra cultura corporativa, infraestructura operativa y gestión, nuestros negocios y resultados de situación financiera podrían verse afectados negativamente.***

Hemos experimentado una expansión sustancial de nuestro negocio. Creemos que nuestra cultura corporativa ha sido un componente crítico de nuestro éxito. Hemos invertido mucho tiempo y recursos en la formación de nuestro equipo y en el fomento de nuestra cultura. A medida que ampliamos nuestro negocio y sigamos creciendo, puede que nos resulte difícil mantener nuestra cultura corporativa. Cualquier fallo en la gestión de los cambios organizacionales de forma que no se preserven los aspectos clave de nuestra cultura podría mermar nuestras posibilidades de éxito en el futuro, incluyendo nuestra capacidad para contratar y retener personal y de centrarnos en perseguir eficazmente nuestros objetivos corporativos. Esto, a su vez, podría afectar negativamente a nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera.

### **5.3 Riesgos Relacionados con México**

***Los riesgos no favorables en lo que respecta a política, economía, legalidad y regulación en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.***

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México. La última crisis financiera global ha tenido consecuencias adversas en la economía mexicana, la cual en 2009 se contrajo en 4.7% en términos del PIB. Además, en el pasado, México ha experimentado prolongados periodos de crisis económica, causada por factores internos y externos. Dichos periodos se han caracterizado por contracción económica, tasas de cambio inestables, inflación alta, tasas de interés domésticas altas, una reducción de flujos de capital internacionales, disminución de liquidez en el sector bancario, altos índices de desempleo e inestabilidad social. Como resultado, nuestro desempeño financiero puede ser afectado dichos acontecimientos, incluyendo pandemias, sobre los cuales no tenemos control. Las reducciones en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales donde se ubiquen nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo o incrementos en las tasas de inflación o interés podrían resultar en una menor demanda de nuestras propiedades. Dado que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducir costos y gastos al momento en que ocurra alguno de estos eventos, y nuestros márgenes de utilidades podrían sufrir como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

***El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una influencia significativa sobre la economía mexicana.***

El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas del gobierno federal mexicano en relación con la economía, las empresas estatales y las empresas controladas por el estado, las instituciones financieras fondeadas o influenciadas, pueden tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de mercado, precios y retornos de los valores mexicanos. El gobierno federal mexicano ocasionalmente realiza cambios significativos a las políticas y regulaciones, y podría hacerlo en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otras regulaciones y políticas, han involucrado, entre otras medidas, aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precios, devaluación de divisas, controles de capital y límites a las importaciones. En particular, la legislación fiscal en México está sujeta a cambios continuos y

no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá las políticas sociales, económicas o de otro tipo existentes, o si los cambios a las políticas tendrán un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

El gobierno mexicano podría introducir importantes cambios en las leyes, políticas y reglamentos, lo cual podría afectar la situación económica y política de México. La última elección presidencial en México se celebró en julio de 2018. El presidente de México tiene una fuerte incidencia en la determinación de políticas y acciones gubernamentales que se relacionan con la economía mexicana, y la nueva administración podría implementar cambios sustanciales a las leyes, políticas y reglamentos en México, lo cual podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del Fideicomiso, su situación financiera y el precio de mercado de sus CBFIs. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en México no afectarán en forma adversa nuestro desempeño financiero.

### ***La situación política relevante en México.***

El Administrador no puede predecir de manera acertada si los posibles cambios en la política gubernamental y económica podrían afectar de manera positiva o negativa las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales mexicanas se llevaron a cabo el primero de julio de 2018, lo que resultó en un cambio en la administración con efectos al 1 de diciembre de 2018. La actual administración Federal mexicana fue electa con una mayoría considerable del electorado y la coalición Juntos Haremos Historia obtuvo el control de ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido de Andrés Manuel López Obrador) un poder considerable para legislar, modificar o derogar legislación, incluso reformas constitucionales. Algunos miembros de la actual administración, incluyendo al presidente Andrés Manuel López Obrador han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o dar por terminadas ciertas reformas estructurales. Algunos cambios relevantes tanto en políticas públicas como en la legislación promovidos por una nueva administración ya han sido legislados y/o implementados y algunas otras se encuentran en proceso. No puede haber seguridad en las predicciones de cómo se llevará a cabo la actual administración; cualquier medida adoptada por la actual administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros acontecimientos y cambios y cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera precisa. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. El Administrador y sus Afiliadas no pueden asegurar que el desarrollo político en México no tendrá un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

México y Estados Unidos celebrarán elecciones presidenciales en 2024. Las nuevas agendas políticas podrían tener un impacto negativo en las relaciones internacionales, la inversión extranjera, el comercio exterior, seguridad pública, el Estado de derecho y, en general, en la economía del país. No podemos predecir el impacto que los acontecimientos políticos en México tendrán en la economía mexicana ni podemos proporcionar ninguna garantía de que estos acontecimientos, sobre los que no tenemos ningún control, no tendrán un impacto adverso en la economía mexicana y, a su vez, en nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

### ***México está experimentando altos niveles de criminalidad, lo cual puede afectar la economía y nuestro desempeño financiero.***

La violencia en México relacionada con el narcotráfico y otros tipos de crimen organizado ha aumentado significativamente desde el 2006, cuando el gobierno federal mexicano comenzó a incrementar el uso del ejército y la policía para combatir el narcotráfico. Los cárteles de drogas han perpetuado ataques mayoritariamente dirigidos contra cárteles de drogas con los que compiten y contra la policía, sin embargo también dirigen sus ataques contra empresas y sus empleados, incluyendo las propiedades industriales de las empresas, a través de extorsión, robo a camiones o áreas industriales, secuestro y otras formas de crimen y violencia. Dicho incremento de la violencia y la criminalidad ha incrementado los costos de las compañías por productos robados, contratación de seguridad y seguros. Incrementos en los índices de criminalidad en lugares donde se encuentran ubicados los centros comerciales podrían dar la percepción de que esas zonas son inseguras, lo que podría disminuir la cantidad de clientes en los mismos, impactando adversamente las actividades de nuestros arrendatarios comerciales, así como al atractivo de nuestras propiedades comerciales a posibles arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 47.0% de nuestras propiedades industriales, en términos de ABA, se encuentran localizadas en Chihuahua, Jalisco, Sinaloa, Sonora y Tamaulipas, los cuales se encuentran entre los estados más afectados por la actividad de los cárteles de drogas. El nivel de actividad de los cárteles o el riesgo de actividades criminales en ciertos estados en particular podría cambiar en el tiempo y, como resultado, un porcentaje mayor de nuestras propiedades podrían quedar localizadas en áreas con actividad criminal cuyo riesgo se estima entre medio y alto. Dichas actividades, su posible incremento y la violencia asociada con ellas, sobre las cuales no tenemos control, pueden tener un impacto negativo en el entorno de negocios en sitios en donde operamos,

incluyendo las operaciones de nuestros arrendatarios y en especial la cantidad de clientes en nuestros centros comerciales y, en consecuencia pueden afectar adversamente nuestro rendimiento financiero.

***La inflación en Estados Unidos y en México pueden tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.***

México históricamente ha experimentado tasas de inflación altas. Las tasas de inflación altas pueden afectar nuestro desempeño financiero. La tasa anual por inflación publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) fue del 7.36% para 2021 y 7.82% para 2022 y 4.66% para 2023. Si México experimenta inflación elevada de nuevo en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar las rentas que les cobramos a nuestros arrendatarios para que no afecte nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2023, 64.7% de nuestros arrendamientos en términos ABA, contiene incrementos contractuales a las rentas a tasas que son ya sea fijas o vinculadas a la inflación (con base al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en Dólares o con base en el INPC si las rentas están denominadas en Pesos). Al 31 de diciembre de 2023, aproximadamente un 77.2% de los arrendamientos en nuestro portafolio, con base en la Renta Base Anualizada, se denominan en Dólares incluyendo 91.8% de nuestros arrendamientos industriales y el resto de nuestros arrendamientos de propiedades industriales y comerciales denominados en Pesos. En consecuencia, algunos ajustes de inflación a nuestro ingreso pueden no corresponder a la inflación real con respecto a nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales se espera estarán denominados en Pesos. Adicionalmente, aumentos en las rentas que cobramos por nuestros activos son anualizadas y por lo tanto los ajustes a la renta a causa de la inflación pueden no surtir efectos hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes a la renta en base a la inflación en México podrían ser diferidos y podrían no corresponder a la inflación real. Además, nuestros arrendatarios tienen operaciones en los sectores manufacturero, de ventas al menudeo y servicios en México, y por lo tanto, un incremento en los costos de mano de obra o materia prima en México como resultado de la inflación podría afectar adversamente el desempeño financiero de nuestros arrendatarios y consecuentemente su capacidad de pagar renta, lo que a su vez, podría afectar nuestro desempeño financiero.

***Acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros CBFIS y nuestro desempeño financiero.***

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas pueden ser, en diverso grado, afectadas por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, en otros países con economías emergentes y socios comerciales importantes, como en China, el resto de América Latina y en particular Estados Unidos. Aunque las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos o en el valor de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. Recientemente, la crisis derivada del COVID-19 que se está experimentando en economías clave externas, ha contribuido a fluctuaciones significativas en los mercados financieros y la economía mexicana.

El impacto del TMEC, así como las implicaciones de potenciales procesos de arbitraje relacionados a este, es difícil de determinar y podría ser significativo para la economía mexicana en su conjunto. El efecto negativo de estos acontecimientos en la economía mexicana podría afectar adversamente el negocio del Fideicomiso y, como consecuencia, reducir los montos disponibles para pagar las Distribuciones bajo las CBFIS.

Durante la primera mitad de 2022 inicio un conflicto armado entre Rusia y Ucrania tras una invasión por parte de Rusia. El conflicto tuvo repercusiones en las cadenas de suministro globales y ocasiono escasez de materias primas, fertilizantes y combustibles. A medida que la guerra entre Rusia y Ucrania continúe, las operaciones de nuestros inquilinos podrán verse afectadas. Además, la volatilidad en los mercados financieros globales que se deriva del conflicto armado, entre otros factores, puede impactar las tasas de interés y el desempeño de valores listados en diferentes mercados financieros del mundo, incluyendo el nuestro. Consecuentemente, nuestros costos de deuda y capital podrían incrementarse y el desempeño de nuestros Certificados también podría verse afectado.

Además, existe incertidumbre en los mercados mundiales como consecuencia de la decisión del Reino Unido de retirarse de la Unión Europea, conocida como "Brexit". Es probable que la salida del Reino Unido de la Unión Europea siga generando un impacto significativo en las condiciones macroeconómicas del Reino Unido, la Unión Europea y el resto del mundo. Aunque los efectos a largo plazo del Brexit en los mercados de capitales, los mercados de divisas y en las políticas y la situación macroeconómica son inciertos, es posible que continúe un periodo de inestabilidad y volatilidad en los mercados mundiales. Como resultado, el Brexit puede tener un efecto adverso en

las condiciones políticas, regulatorias, económicas o de mercado y contribuir a la inestabilidad de las instituciones políticas globales, agencias regulatorias y mercados financieros, cualquiera de los cuales puede tener un efecto adverso en el negocio del Fideicomiso, sus resultados financieros y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Además, en octubre de 2023, Hamás lanzó lo que denominó "Operación Al-Aqsa Flood", un ataque transfronterizo contra territorio israelí. En respuesta a esto, Israel declaró el "estado de preparación para la guerra", desplegó miles de unidades del ejército y declaró el estado de emergencia para las zonas situadas en un radio de 80 kilómetros (50 millas) de Gaza. Un escenario más prolongado y pronunciado de la contienda podría llevar a Israel a un conflicto directo con Irán y provocar la implicación de otros países en el conflicto. Se espera que la guerra tenga un impacto material negativo en los precios del petróleo y en el crecimiento mundial, así como otras consecuencias económicas globales, incluyendo, entre otras, la posibilidad de una severa disminución de la liquidez y de la disponibilidad de crédito, descensos en la confianza de los consumidores, escasez de ciertas materias primas y productos, descensos en el crecimiento económico, aumentos en las tasas de inflación e incertidumbre sobre la estabilidad económica y política. Aunque la duración y el impacto de estos conflictos militares actuales son impredecibles, los conflictos en Ucrania y entre Israel y Hamás han creado y podrían dar lugar a nuevas perturbaciones del mercado, incluida una volatilidad significativa en los precios de las materias primas y la energía, el crédito y los mercados de capitales.

***El desarrollo y fortalecimiento del sistema de acciones colectivas podría afectar de manera adversa nuestro negocio y operaciones.***

Desde 2011, en México existe un marco legal que permite el ejercicio de acciones colectivas en materia de relaciones de consumo de bienes o servicios y en materia ambiental. Esto podría resultar en la interposición de acciones colectivas en contra del Fideicomiso por parte de sus clientes u otros participantes del mercado (incluyendo organizaciones que buscan proteger el medio ambiente). Debido a la falta de antecedentes judiciales en la interpretación y aplicación de dichas leyes, no podemos anticipar que se inicien acciones colectivas en su contra, el resultado de cualesquier acción colectiva interpuesta en su contra conforme a dichas leyes, incluyendo el alcance de cualquier responsabilidad y el impacto de dicha responsabilidad en sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo, sus perspectivas y/o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

#### **5.4 Riesgos Fiscales**

***Si no logramos que nuestro Fideicomiso o nuestros Fideicomisos de Inversión se mantengan en cumplimiento con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta podría haber consecuencias adversas significativas.***

Tenemos la intención de cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a las FIBRAS, y que nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan, para efectos del Impuesto Sobre la Renta, con las disposiciones y requerimientos de Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva. El cumplimiento con las disposiciones federales del impuesto sobre la renta de México depende de requisitos legales complejos en relación con los cuales hay pocos precedentes judiciales o interpretaciones administrativas. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, debemos distribuir anualmente al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal para mantener nuestro estatus de FIBRA. Aunque nuestro fondo y nuestros Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones, mantener nuestro estatus como FIBRA y el estatus de nuestros Fideicomisos de Inversión como Fideicomisos de Inversión con utilidad pasiva requerirá que tanto nosotros como nuestros Fideicomisos de Inversión continúen satisfaciendo ciertos requisitos en relación con, entre otras cosas, nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y las fuentes y tipos de ingresos. No tenemos activos distintos de aquellos que constituyen el Patrimonio del Fideicomiso, y podríamos no ser capaces de mantener nuestro estatus de FIBRA. Adicionalmente, dado que ciertos movimientos no monetarios (por ejemplo, variaciones cambiarias y ajustes de inflación) podrán ser considerados ingresos para objetos fiscales mexicanos y por lo tanto, crear un ingreso recaudable adicional, nuestros Resultados Fiscales podrían exceder nuestro efectivo disponible para Distribuciones y podríamos no tener la capacidad de realizar suficientes Distribuciones en el futuro para mantener nuestro estado de FIBRA. Si nosotros, o nuestros Fideicomisos de Inversión, no logramos cumplir con dichos requisitos, podríamos, entre otras cosas, tener que cambiar la manera bajo la cual operamos, lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestro desempeño financiero.

***Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones aplicables en materia del impuesto sobre la renta, podríamos vernos en la necesidad de sacrificar oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o inhibir nuestra capacidad para cumplir con nuestros objetivos de negocio y podría reducir el retorno de los Tenedores de nuestros CBFIs en general.***

Para mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión con las disposiciones federales aplicables en materia del impuesto sobre la renta en México, nuestro Fideicomiso y nuestros

Fideicomisos de Inversión tienen que satisfacer ciertos requisitos de manera continua en relación con, entre otras cosas, nuestras fuentes y tipos de ingresos, la naturaleza de nuestros activos y las cantidades distribuidas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Para evitar ciertas consecuencias fiscales adversas podemos vernos en la necesidad de retener activos cuando lo más favorable sería venderlos. También podríamos vernos en la necesidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en momentos en los que lo más favorable sería reinvertir el efectivo en nuestro negocio. El cumplir con los requisitos de las FIBRAS podría inhibir nuestra capacidad para maximizar nuestras utilidades.

***Podemos ser clasificados como una compañía de inversión extranjera pasiva, lo cual podría traer consecuencias fiscales desfavorables con respecto a los Estados Unidos para los inversionistas de este país.***

Con base en nuestros estados financieros del 2023, la composición prevista de nuestros ingresos y la valoración de nuestros activos, incluyendo el crédito mercantil y la estructura de nuestro Administrador de Propiedades Interno, no consideramos que vayamos a clasificarnos como una compañía de inversión extranjera pasiva (una "PFIC") para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para 2023 o un futuro inmediato, aunque no es posible asegurar lo anterior. Que se nos caracterizara como una PFIC podría traer consecuencias desfavorables con respecto al impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos para usted si fuere un Tenedor en dicho país que posee nuestros CBFIs durante cualquier ejercicio fiscal en el cual seamos una PFIC.

La determinación de si somos o no una PFIC se lleva a cabo anualmente y dependerá de la composición de nuestro ingreso y activos en cualquier momento. Concretamente, para cualquier ejercicio fiscal, se nos clasificará como una PFIC para efectos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos si (i) 75% o más de nuestra utilidad bruta en ese ejercicio fiscal es utilidad pasiva, o (ii) el porcentaje promedio de nuestros activos (lo cual incluye efectivo) por valor que se produce o posee para la producción de utilidades pasivas es de al menos 50%.

No podemos asegurar a los Tenedores de los Estados Unidos que no seremos una PFIC en el ejercicio fiscal actual o en cualquier ejercicio fiscal futuro. Los Tenedores de los Estados Unidos tienen la necesidad de consultar con sus propios asesores fiscales en relación con las consideraciones del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. mencionadas anteriormente, incluyendo la conveniencia de llevar a cabo una elección de QEF o de valor de mercado.

Para garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el Servicio de Impuestos Internos, le informamos que las discusiones sobre los asuntos del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos contenidos en este Reporte Anual no se redactaron para el uso de los Tenedores, para quienes está prohibido su uso para efectos de evitar penalizaciones que pueda serles impuestas de conformidad con la ley fiscal local, estatal o federal.

***Podemos estar sujetos a reformas legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.***

En cualquier momento, la regulación federal o local de los EE.UU., la regulación federal, local o estatal de México, u otras leyes o regulaciones fiscales que no sean de los EE.UU., o interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir si o cuándo será adoptada, promulgada o pudiera surtir efectos cualquier nueva ley, reglamento o interpretación judicial en materia fiscal, federal, estatal o local, de EE.UU., de México o de otro país fuera de EE.UU. y dicha ley, reglamento o interpretación pudiera tener un efecto retroactivo. Nosotros podríamos vernos afectados en gran manera por dicho cambio en o por cualquier nueva ley fiscal, reglamento o interpretación judicial o administrativa. Adicionalmente, todo futuro cambio potencial en dichas leyes y reglamentos, específicamente las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y las disposiciones que rijan la FIBRA en específico pudieran afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

***El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando.***

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS y las interpretaciones administrativas del mismo siguen evolucionando. Los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, los cuales entraron en vigor el 1 de enero de 2004, estipulan el marco fiscal general aplicable a las FIBRAS, y dichas disposiciones derivan de la Ley del Impuesto sobre la Renta derogada de 2002, específicamente los artículos 223 y 224, los cuales han sido reformados en múltiples ocasiones desde su promulgación. No podemos asegurarle que las leyes y reglamentos relacionadas con FIBRAS, incluyendo criterios e interpretaciones emitidas por las autoridades fiscales mexicanas que proporcionen directrices más específicas o distintas sobre los requisitos para calificar como un FIBRA no vayan a

cambiar de tal forma que afecten en gran manera nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales mexicanas proporcionen orientación más específica, o cambien los requisitos para recibir tratamiento de FIBRA, podríamos, en consecuencia, requerir hacer ajustes a nuestra estrategia. Cualquier orientación o cambios adicionales podrían proveernos de flexibilidad adicional o podrían inhibir nuestra capacidad para implementar las estrategias que hemos elegido. Si no somos capaces de mantener el cumplimiento de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión con la regulación aplicable, podríamos entre otras cosas, ser requeridos a cambiar la manera en la que operamos, lo cual podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero.

Asimismo, en términos del artículo 187 y 188 de la LISR, al menos el 70% del patrimonio de una FIBRA debe estar invertido en bienes inmuebles ubicados en México y el resto debe estar invertido en valores emitidos por el gobierno federal mexicano e inscritos en el Registro Nacional de Valores o en fondos de inversión en instrumentos de deuda. El incumplimiento de esta disposición podría resultar en la pérdida de la calificación de FIBRA para efectos del ISR. Hace algunos años, las Autoridades Fiscales expidieron regulaciones que permiten a las FIBRAS ser propietarias de los activos que requieran para sus operaciones, dejando claro que los activos monetarios se encuentran permitidos, esta regulación fue derogada y no está claro si las autoridades fiscales han cambiado de opinión al respecto. Si nos viésemos en la necesidad de modificar nuestro negocio de manera sustancial como resultado de la regulación fiscal, o si fuésemos incapaces de mantener nuestro estatus de FIBRA para dichos efectos, nuestro desempeño financiero podría verse adversamente afectado.

***El Impuesto predial aplicable a nuestras propiedades puede aumentar debido a cambios en las tasas impositivas o en actualizaciones de valor, lo cual puede afectar de manera adversa nuestro flujo de efectivo.***

Estamos obligados a pagar impuestos municipales sobre nuestros inmuebles. El impuesto predial sobre nuestros inmuebles puede aumentar si cambian las tasas impositivas o si nuestros inmuebles son valuados o revaluados por las autoridades. Por lo tanto, la cantidad de impuesto predial que paguemos en el futuro podría ser sustancialmente diferente al impuesto predial pagado en relación con nuestros inmuebles en el pasado. Si el impuesto predial pagadero aumenta, nuestro desempeño financiero puede verse afectado de forma adversa.

## **5.5 Riesgos Relacionados con Nuestros CBFIs**

***Un mercado líquido para nuestros CBFIs no puede ser sostenido y las fluctuaciones en nuestro valor de mercado podría resultar en una pérdida importante en su inversión.***

Dado que nuestros CBFIs no han sido registrados al amparo de la Ley de Valores, están sujetos a restricciones de transmisión en los Estados Unidos. No pretendemos proporcionar derechos de registro a Tenedores de nuestros CBFIs y no pretendemos presentar ninguna declaración de registro ante la SEC en relación con nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados en la BMV. El mercado de valores mexicano es sustancialmente más pequeño, menos líquido, y más volátil que otros mercados de valores mundiales de mayor tamaño. No podemos asegurar que se mantendrá un mercado líquido para nuestros CBFIs o que nuestros CBFIs no se comprarán y venderán a un precio menor al precio de la oferta inicial. El valor de mercado de nuestros CBFIs puede ser afectado de manera adversa e importante por las condiciones generales del mercado, incluyendo la medida en que un mercado secundario se continúe desarrollando para nuestros CBFIs y haya interés de inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por otros fondos de desarrollo inmobiliario, sociedades o vehículos similares), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Ciertos factores adicionales que podrían afectar de manera negativa, o resultar en fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o anticipadas en nuestros resultados de operación;
- cambios en nuestras operaciones o ingresos estimados o la publicación de reportes de análisis sobre nosotros o el mercado de bienes inmuebles;
- cambios en las valuaciones de mercado de entidades similares a la nuestra;
- aumentos en las tasas de interés, lo cual puede causar que los Tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- reacciones adversas a cualesquier términos y condiciones de endeudamiento;
- reacciones adversas a cualquier adquisición o disposición que completemos en el futuro;
- adiciones o salidas de personal clave del Administrador, Comité Técnico, Comité de Auditoría o Comité de Endeudamiento;
- especulación de la prensa o la comunidad inversionista;



- cambios en nuestra Distribución o en nuestras Políticas de Distribución;
- cambios a nuestras políticas contables; y
- la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a nosotros o nuestra industria.

***Futuras emisiones de CBFIs pueden diluir a nuestros Tenedores de CBFIs y afectar de manera adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

Nuestra intención es crecer en gran parte por medio de adquisiciones, lo cual requerirá que recaudemos financiamiento adicional. Es posible que intentemos aumentar nuestros recursos de capital por medio de la futura emisión de CBFIs, lo cual puede diluir la participación de nuestros Tenedores existentes o reducir el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs o ambos. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador o sus afiliadas están obligadas a reinvertir cualesquier Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs, en caso de que así lo apruebe los Tenedores de nuestros CBFIs, lo que diluirá la participación de nuestros Tenedores existentes. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen el derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Debido a que nuestra decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de las condiciones del mercado y otros factores fuera de nuestro control, y está sujeta a la aprobación por nuestros Tenedores de CBFI, no podemos predecir o estimar la cantidad, el plazo o la naturaleza de nuestras emisiones futuras. En consecuencia, los Tenedores de nuestros CBFIs asumen el riesgo de que nuestras emisiones futuras diluyan su participación en nuestro Fideicomiso y reduzcan el precio de mercado de nuestros CBFIs.

***La capacidad de nuestro Administrador de vender una porción de nuestros CBFIs de los cuales es dueño y la especulación en relación con dichas posibles ventas pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.***

A la fecha de este Reporte Anual, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación. Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de nuestro fondo, un número de CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US\$50.0 millones en la fecha de inversión) con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, también debe mantener, por un mínimo de tres años después de la conclusión de nuestra oferta global inicial, una inversión de Ps. 275.7 millones (aproximadamente, US\$21.4 millones al momento de inversión) en nuestros CBFIs que deba realizar con los productos del Bono del Fundador Neto. Asimismo, nuestro Administrador, junto con sus filiales, tiene que reinvertir toda Comisión por Desempeño Neta recibido dentro de los 10 primeros años de nuestra oferta global en nuestros CBFIs y posteriormente mantener dichos CBFIs por lo menos por un año. A pesar de que nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, tiene como requisito mantener su inversión inicial en nuestros CBFIs mientras sea Administrador de nuestro fondo, nuestro Administrador, o sus afiliadas, tienen permitido vender los CBFIs que reciban en relación con la reinversión de sus Comisiones por Desempeño Netas, un monto equivalente al Bono del Fundador o por otros motivos, después de los periodos iniciales de tenencia forzosa según esté permitido bajo nuestro Contrato de Administración. Una vez concluidos dichos periodos de tenencia forzosa, nuestro Administrador podrá vender su porción correspondiente de CBFIs, y la especulación por medio de la prensa, analistas de valores, Tenedores de nuestros CBFIs u otros respecto a la intención del Administrador de disponer de dichos CBFIs podría afectar de manera adversa el precio en el que se cotizan nuestros CBFIs.

***Las Distribuciones en efectivo a los Tenedores de nuestros CBFIs se harán en Pesos mexicanos.***

Con base en nuestra Política de Distribución, realizaremos Distribuciones en efectivo y/o en CBFIs a nuestros Tenedores. En el caso de las Distribuciones en efectivo, cualquier fluctuación significativa en los tipos de cambio entre Pesos mexicanos y Dólares estadounidenses u otras divisas podría tener un impacto adverso en los montos equivalentes en Dólares estadounidenses u otras divisas que los Tenedores de nuestros CBFIs reciban de la conversión. Además, la cantidad pagada por nosotros en pesos mexicanos puede no ser fácilmente convertible en dólares estadounidenses u otras divisas. Si bien el gobierno federal mexicano no restringe actualmente la capacidad de las personas o entidades mexicanas o extranjeras para convertir Pesos mexicanos a Dólares estadounidenses u otras divisas, el gobierno federal mexicano podría instituir políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. No es posible predecir las fluctuaciones futuras de los tipos de cambio ni el efecto que cualquier medida de control de cambios adoptada por el gobierno federal mexicano pueda tener sobre la economía mexicana.

***Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos preferenciales de suscribir CBFIs en emisiones futuras.***

Si los Tenedores de nuestros CBFIs autorizan una emisión adicional de CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tiene derechos de prorrata, de prioridad ni preferencial de suscribir en relación con cualquier emisión. Como resultado, la participación que tengan los Tenedores de nuestros CBFIs en nuestro Fideicomiso podría verse diluida por emisiones futuras.

***Estamos sujetos a distintas normas de divulgación de las establecidas en otros países.***

Un principal objetivo de las leyes de valores de los Estados Unidos, México y otros países es promover una completa y justa divulgación de toda la información corporativa pertinente. No obstante, puede haber menos o distinta información públicamente disponible sobre emisores de títulos extranjeros de la publicada por emisores de los EE.UU. de valores registrados. Estamos sujetos a obligaciones de información financiera con respecto a los CBFIs a registrarse en la Bolsa Mexicana de Valores. Sin embargo, las normas de divulgación establecidas en México pueden ser diferentes de las estipuladas en otros países, como los Estados Unidos. Por ello, es posible que el nivel de información disponible sobre nosotros no corresponda a los niveles de información a los cuales están acostumbrados los inversionistas no mexicanos en nuestros CBFIs.

***La protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs es distinta de aquella de los Estados Unidos.***

De conformidad con la ley de México, la protección al alcance de la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs y las obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico son, en cierto sentido, distintas a las de los Estados Unidos y otras jurisdicciones. En particular, el régimen legal mexicano en lo que concierne a obligaciones fiduciarias de los miembros de nuestro Comité Técnico no está tan desarrollado como en los Estados Unidos, y las normas aplicadas en los EE.UU. para establecer una independencia son diferentes de aquellas normas aplicadas de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes de México. Asimismo, en México existen distintos requisitos procedimentales para interponer demandas con respecto a un tenedor de valores. Debido a lo anterior, en la práctica puede ser más difícil para la minoría de los Tenedores de nuestros CBFIs exigir sus derechos frente a nosotros y los miembros del Comité Técnico o Tenedores que controlan nuestros CBFIs de lo que sería para los Tenedores de valores de una compañía de los EE.UU. o inversionistas en un fondo de inversión de bienes raíces de los EE.UU.

***Es posible que sea complicado hacer que se cumplan las responsabilidades civiles frente a nosotros, los miembros de nuestro Comité Técnico, nuestro Administrador o sus directores y funcionarios.***

Somos un fideicomiso existente de conformidad con las leyes de México y una parte significativa de nuestros activos se localiza en México. Ciertos miembros de nuestro Comité Técnico, así con ciertos directores y funcionarios de nuestro Administrador residen en México; una parte considerable de los activos de los anteriores se localizan en México. Por consiguiente, existe la posibilidad de que usted no pueda llevar a cabo el servicio para oír y recibir notificaciones dentro de los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México sobre nosotros o dichas personas ni ejecutar sentencias contra nosotros o esas personas en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. No hay certeza en cuanto a la obligatoriedad, en demandas originales en los tribunales de México o en acciones judiciales para la ejecución de sentencias dictadas en tribunales de jurisdicciones que se encuentren fuera de México, de las responsabilidades civiles de conformidad con las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente de conformidad con las leyes de valores estatales y federales de los Estados Unidos.

***Si los analistas de valores no continúan publicando investigaciones o reportes sobre nuestro negocio o si disminuyen su recomendación de nuestros CBFIs o las perspectivas de nuestra industria, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs podría disminuir.***

El mercado en el que cotizan nuestros CBFIs depende en parte de las investigaciones y los reportes que la industria o analistas financieros publiquen sobre nosotros o nuestro negocio. No controlamos a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas que reportan sobre nosotros disminuyen la calificación de nuestros CBFIs o nuestra industria, o de las acciones de cualquiera de nuestros competidores, el precio en el que cotizan nuestros CBFIs puede disminuir. Si uno o más de los analistas suspenden su cobertura sobre nosotros, podríamos perder la atención del mercado, lo cual podría causar que disminuya el precio en el que cotizan nuestros CBFIs.

***No se requiere una calificación crediticia de los CBFIs.***

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores. Por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos a nosotros, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

## VI. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de FIBRA Macquarie en términos de los estados de posición financiera consolidados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados consolidado proforma no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados consolidados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 (conjuntamente, la “Información financiera consolidada proforma no auditada”). Los estados de resultados consolidados proforma no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 se incluyen para efectos de comparabilidad.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., en su carácter de auditores externos de FIBRA Macquarie, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre la Información financiera consolidada proforma no auditada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 – *“Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Para más información y una descripción detallada de la manera en la que la Información financiera consolidada proforma no auditada fue preparada, favor de leer las notas de los estados financieros proforma que se adjuntan al presente folleto de reestructura societaria.

La Información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que FIBRA Macquarie adquiere el 100% de los Certificados TERRA como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de Certificados TERRA participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, la Información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 1.05 Certificados FIBRAMQ por cada Certificado TERRA. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada. En caso de que dicho Factor de Intercambio sea ajustado o modificado por el Comité Técnico conforme dicha delegación de facultades, estimamos que por cada 0.01 de aumento o disminución al Factor de Intercambio se ajustará el precio de compra, como se discute más adelante, en aproximadamente \$257 millones.

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera proforma por el período de tres meses que terminó al 31 de marzo de 2024 comparado con el mismo periodo del 2023:

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Mar 31, 2024 Proforma \$'000	Mar 31, 2023 Proforma \$'000	Variación \$'000	Variación (%)
<b>Activo circulante</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,276,346	912,302	364,044	39.9%
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	327,905	360,556	(32,651)	-9.1%
Otros activos	555,725	436,125	119,600	27.4%
<b>Total de activos circulante</b>	<b>2,159,976</b>	<b>1,708,983</b>	<b>450,993</b>	<b>26.4%</b>
<b>Activo no circulante</b>				
Efectivo restringido	40,054	43,481	(3,427)	-7.9%
Propiedades de inversión	92,025,419	83,925,138	8,100,281	9.7%
Inversiones en negocios conjuntos	3,780,974	1,662,995	2,117,979	127.4%
Crédito mercantil	841,614	841,614	-	0.0%
Otros activos	460,115	587,978	(127,863)	-21.7%
Instrumentos financieros derivados	205,901	135,773	70,128	51.7%
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>97,354,077</b>	<b>87,196,979</b>	<b>10,157,098</b>	<b>11.6%</b>
<b>Total de activos</b>	<b>99,514,053</b>	<b>88,905,962</b>	<b>10,608,091</b>	<b>11.9%</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,854,715	1,056,216	798,499	75.6%
Deuda	994,526	5,566,157	(4,571,631)	-82.1%
Depósitos de inquilinos	185,773	172,860	12,913	7.5%
Otros pasivos	3,722	3,313	409	12.3%
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>3,038,736</b>	<b>6,798,546</b>	<b>(3,759,810)</b>	<b>-55.3%</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	31,716	146,605	(114,889)	-78.4%
Deuda	33,150,833	26,474,069	6,676,764	25.2%
Depósitos de inquilinos	607,507	632,802	(25,295)	-4.0%
Otros pasivos	3,660	6,757	(3,097)	-45.8%
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	25,748	(834)	-3.2%
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>33,818,630</b>	<b>27,285,981</b>	<b>6,532,649</b>	<b>23.9%</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>36,857,366</b>	<b>34,084,527</b>	<b>2,772,839</b>	<b>8.1%</b>
<b>Activos netos</b>	<b>62,656,687</b>	<b>54,821,435</b>	<b>7,835,252</b>	<b>14.3%</b>
<b>Patrimonio</b>				
Patrimonio contribuido	44,674,326	39,455,180	5,219,146	13.2%
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	17,648,849	15,134,048	2,514,801	16.6%
<b>Total participación controladora</b>	<b>62,323,175</b>	<b>54,589,228</b>	<b>7,733,947</b>	<b>14.2%</b>
Participación no controlada	333,512	232,207	101,305	43.6%
<b>Total del patrimonio</b>	<b>62,656,687</b>	<b>54,821,435</b>	<b>7,835,252</b>	<b>14.3%</b>

La siguiente tabla muestra el estado de posición financiera consolidada proforma al 31 de diciembre de 2023:

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2023 Proforma \$'000
<b>Activo circulante</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,103,304
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	229,306
Otros activos	486,323
<b>Total de activos circulante</b>	<b>1,818,933</b>
<b>Activo no circulante</b>	
Efectivo restringido	40,571
Propiedades de inversión	91,654,761
Inversiones en negocios conjuntos	3,276,889
Crédito mercantil	841,614
Otros activos	458,459
Instrumentos financieros derivados	81,783
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>96,354,077</b>
<b>Total de activos</b>	<b>98,173,010</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>	
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,821,782
Deuda	1,107,417
Depósitos de inquilinos	112,664
Otros pasivos	3,302
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>3,045,165</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>	
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	91,999
Deuda	31,088,549
Depósitos de inquilinos	619,855
Otros pasivos	4,283
Impuesto sobre la renta diferido	24,914
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>31,829,600</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>34,874,765</b>
<b>Activos netos</b>	<b>63,298,245</b>
<b>Patrimonio</b>	
Patrimonio contribuido	44,273,142
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	18,733,063
<b>Total de participación controladora</b>	<b>63,006,205</b>
Participación no controlada	292,040
<b>Total del patrimonio</b>	<b>63,298,245</b>

La siguiente tabla presenta los ingresos y gastos de operación proforma por el período de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2024 y 2023:

## ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Mar 31, 2024 Proforma \$'000	Mar 31, 2023 Proforma \$'000	Variación \$'000	Variación (%)
Ingresos relacionados a las propiedades	2,006,755	1,997,107	9,648	0.5%
Gastos relacionados a las propiedades	(340,058)	(289,946)	(50,112)	17.3%
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	1,666,697	1,707,161	(40,464)	-2.4%
Honorarios de administración	(653,858)	(159,735)	(494,123)	309.3%
Gastos relacionados con transacciones	(141)	(787)	646	-82.1%
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(31,045)	(24,557)	(6,488)	26.4%
<b>Total gastos operativos</b>	<b>(685,044)</b>	<b>(185,079)</b>	<b>(499,965)</b>	<b>270.1%</b>
Otros Ingresos	-	487	(487)	-100.0%
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	10,560	-	10,560	0.0%
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(550,041)	(2,799,267)	2,249,226	-80.4%
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	2,679,539	534,478	2,145,061	401.3%
Costos financieros	(487,036)	(478,178)	(8,858)	1.9%
Ingresos por intereses	17,492	18,383	(891)	-4.8%
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	371,379	10,494	360,885	3,439.0%
(Pérdida) / utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	(153,043)	1,704,023	(1,857,066)	-109.0%
Utilidad / (pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	121,025	(49,362)	170,387	-345.2%
<b>Utilidad consolidada del período</b>	<b>2,991,528</b>	<b>463,140</b>	<b>2,528,388</b>	<b>3,470.6%</b>
<b>Otros resultados integrales</b>				
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del período:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(455,327)	(2,402,143)	1,946,816	-81.0%
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad del período:				
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	242,306	(726,106)	968,412	-133.4%
<b>Total de utilidad integral del período</b>	<b>2,778,507</b>	<b>(2,665,109)</b>	<b>5,443,616</b>	<b>-204.3%</b>
<b>Utilidad integral consolidada total del período atribuible a:</b>				
Participación controladora	2,733,281	(2,657,173)	5,390,454	-202.9%
Participación no controladora	45,226	(7,936)	53,162	-669.9%
<b>Utilidad integral total del período</b>	<b>2,778,507</b>	<b>(2,665,109)</b>	<b>5,443,616</b>	<b>-204.3%</b>

La siguiente tabla presenta los ingresos y gastos de operación proforma por el año que terminó al 31 de diciembre de 2023:

## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	FIBRAMO Dic 31, 2023 \$'000	Terrafina Dic 31, 2023 \$'000	Proforma Dic 31, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4,089,983	3,855,085	7,945,068
Gastos relacionados a las propiedades	(779,198)	(573,697)	(1,352,895)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>3,310,785</b>	<b>3,281,388</b>	<b>6,592,173</b>
Honorarios de administración	(225,930)	(471,480)	(697,410)
Gastos relacionados con transacciones	(5,490)	-	(5,490)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(87,751)	-	(87,751)
<b>Total gastos operativos</b>	<b>(319,171)</b>	<b>(471,480)</b>	<b>(790,651)</b>
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	-	7,629	7,629
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-	(30,549)	(30,549)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,580,455)	-	(5,580,455)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	5,172,751	4,143,540	9,316,291
Costos financieros	(915,285)	(1,018,022)	(1,933,307)
Ingresos por intereses	46,282	30,062	76,344
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	223,505	413,106	636,611
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	2,179,198	375,564	2,554,762
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(96,621)	(47,790)	(144,411)
<b>Utilidad antes de impuestos del año</b>	<b>4,020,989</b>	<b>6,683,448</b>	<b>10,704,437</b>
Impuestos a la utilidad corriente y diferido	834	-	834
<b>Utilidad consolidada del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>6,683,448</b>	<b>10,705,271</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del año:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(4,795,178)	(4,795,178)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la pérdida del año:			
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-	(683,689)	(683,689)
<b>Total de utilidad integral del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>1,204,581</b>	<b>5,226,404</b>
<b>Utilidad integral consolidada total del año atribuible a:</b>			
Participación controladora	3,967,212	1,204,581	5,171,793
Participación no controladora	54,611	-	54,611
<b>Utilidad integral total del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>1,204,581</b>	<b>5,226,404</b>



## VII. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA MACQUARIE

La Información financiera consolidada proforma no auditada aquí presentada ha sido preparada asumiendo que FIBRA Macquarie adquiere el 100% de los Certificados TERRA como resultado de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca. Sin embargo, es posible que no todos los tenedores de Certificados TERRA participen en la oferta, lo que tendría un impacto en la información aquí presentada. De la misma manera, esta sección ha sido preparada asumiendo que la operación se hace a un Factor de Intercambio de 1.05 Certificados FIBRAMQ por cada Certificado TERRA. Sin embargo, el Administrador podrá ajustar el Factor de Intercambio con anterioridad a la conclusión de la Oferta, dependiendo de las condiciones de mercado a dicho momento. Por lo mismo, es posible que la Oferta se lance a un Factor de Intercambio distinto, lo cual tendría un impacto en la información aquí presentada.

La información y comentarios vertidos en esta sección deben leerse en conjunto con el reporte anual por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2023 de FIBRA Macquarie, disponible en la página de Internet de la propia Compañía [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) y en la página de la BMV <http://www.bmv.com.mx>.

La información financiera consolidada, proforma, no auditada adjunta fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados auditados de FIBRA Macquarie y de TERRAFINA por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, y a través de los estados financieros condensados consolidados no auditados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, con base en Normas de Contabilidad NIIF.

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados proforma no auditados son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros auditados de FIBRA Macquarie por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2024 y para el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Los principios contables de TERRAFINA pueden diferir de los aplicados por FIBRA Macquarie. Cuando ha sido necesario, las cuentas de TERRAFINA se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de la FIBRA Macquarie.

La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y los resultados consolidados del FIBRA Macquarie como si los eventos asociados con los ajustes propuestos hubieran ocurrido el 1 de enero de 2023 y al 31 de diciembre de 2023 y el 1 de enero de 2024 y al 31 de marzo de 2024. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la Información financiera consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados de FIBRA Macquarie para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la transacción de TERRAFINA.

El análisis que a continuación se presenta ha sido preparado con la intención de proveer una mayor comprensión a los estados financieros consolidados base de FIBRA Macquarie, así como a los estados financieros consolidados proforma no auditados de la misma, los cuales incluyen los efectos a los estados financieros como consecuencia de la adquisición de activos.

## 7.1. Resultados de operación

Los resultados de las operaciones descritas a continuación se refieren a los resultados históricos de los activos que formarían parte de la cartera de FIBRA Macquarie dando efecto a la transacción de TERRAFINA.

### **Análisis de los resultados por el periodo de tres meses concluido el 31 de marzo de 2024, comparado con el periodo de tres meses concluido al 31 de marzo de 2023**

- i. Ingresos relacionados a las propiedades – Los ingresos se mantuvieron relativamente estables A/A. Con un incremento de 0.5%, derivado principalmente al aumento de las tasas de ocupación y al incremento en renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento durante el trimestre en el portafolio industrial de FIBRA Macquarie, los cuales fueron compensados con la apreciación del peso mexicano durante el periodo (7.9%), afectando negativamente a los ingresos en dólares americanos tanto del portafolio de FIBRA Macquarie como de TERRAFINA.
- ii. Gastos relacionados a las propiedades – Los gastos aumentaron 17.3% A/A debido principalmente a los incrementos anuales derivados por la inflación, incremento en la creación de estimaciones para cuentas incobrables, y por el aumento en reparaciones y mantenimiento, los cuales fueron compensados con la apreciación del peso mexicano, afectando positivamente a los gastos en dólares americanos.
- iii. Gastos operativos – Los gastos operativos incrementaron 270.1%, al pasar de \$185.1 millones al 31 de marzo de 2023 a \$685.0 millones al 31 de marzo de 2024. Dicho movimiento se debió principalmente a la provisión de TERRAFINA de \$445.0 millones por concepto de comisión de desempeño por ser pagada al asesor.
- iv. Utilidad integral del período – La utilidad al 31 de marzo de 2024 ascendió a \$2,778.5 millones, representando un incremento del \$5,443.6 millones A/A. La variación se debe principalmente a la ganancia por valuación de propiedades de inversión que aumentó 401.3% al pasar de \$534.5 millones a 31 de marzo de 2023 a \$2,679.5 millones al 31 de marzo de 2024.

### **Análisis de los resultados del año que terminó al 31 de diciembre de 2023**

- i. Ingresos relacionados a las propiedades – El total de ingresos relacionados a las propiedades fue de \$7,945.1 millones, los cuales se integran principalmente por ingresos por rentas, impactadas principalmente por la apreciación del peso mexicano durante el 2023.
- ii. Gastos relacionados a las propiedades – El total de gastos relacionados a las propiedades para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendieron a \$1,352.9 millones, compuesto principalmente por el gasto en reparaciones y mantenimiento.
- iii. Gastos operativos - El total de gastos operativos fue de \$790.5 millones, compuesto primordialmente por los honorarios de administración por un total de \$697.4 millones.
- iv. Utilidad integral del año – La utilidad al 31 de diciembre de 2024, fue de \$5,226.4 millones, impactada principalmente por la pérdida no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión, y por el efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte.

El índice de endeudamiento y el índice de cobertura de Servicio de la Deuda de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2023 era de 32.8%, calculado como deuda entre activos totales y 3.0x, calculado como utilidad operativa sobre intereses, respectivamente.

## 7.2. Situación financiera, liquidez y recursos de capital

### ***Análisis del Balance del trimestre que terminó el 31 de marzo de 2024***

- i. Activos totales - El total de activos finalizó en \$99,514.0 millones, con un crecimiento del 1.4% comparado contra el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, principalmente derivado por el incremento en propiedades de inversión del 0.4% y de inversiones en negocios en conjunto del 15.4%.
- ii. Pasivos totales - El total de pasivos totalizaron a \$36,857.4 millones, representando un incremento del 5.7% con respecto al cierre del ejercicio anterior. Los pasivos de largo plazo representaron el 91.8% de los pasivos totales, explicado principalmente por la disposición de deuda a largo plazo.
- iii. Capital Contable - El capital contable cerró en \$62,656.6 millones (-0.1% vs el 4T23), representando el 63.0% de los activos totales.

### ***Análisis del Balance del año que terminó el 31 de diciembre de 2023***

- i. Activos totales - El total de activos finalizó en \$98,173.0 millones, mientras que las propiedades de inversión en \$91,654.7 millones, esto es, el 93.4% de los activos totales. En tanto, el Efectivo y equivalentes de efectivo se ubicó en \$1,103.3 millones.
- ii. Pasivos totales - Los pasivos totalizaron \$34,874.7 millones, compuesto en un 91.3% por pasivos de largo plazo. La deuda concluyó en \$32,195.9 millones, representando el 32.8% de los activos totales.
- iii. Capital Contable - El capital contable cerró en \$63,298.2 millones, representando el 64.5% de los activos totales.

## VIII. DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, <http://www.gob.mx/cnbv> o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, <http://www.bmv.com.mx/>.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Relaciones con Inversionistas en las oficinas del Administrador ubicadas en Pedregal No. 24, Piso 21, Col. Molino del Rey, Ciudad de México, 11040, o en el teléfono +52 (55) 9178-7700 o por correo electrónico a la dirección [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Claudia Alicia García Ramírez y/o Karla Estrada Jiménez, en el horario comprendido de las 10:00 a las 15:00 horas y de las 16:30 a 17:30 horas, de lunes a viernes en las oficinas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía correo electrónico ([claudiagarcia@monex.com.mx](mailto:claudiagarcia@monex.com.mx)) o vía telefónica (+52 (55) 5231 0134).

## **IX. PERSONAS RESPONSABLES**

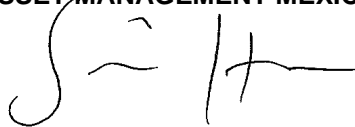
*[página dejada intencionalmente en blanco – siguen hojas de firma]*

## IX. PERSONAS RESPONSABLES

### Administrador

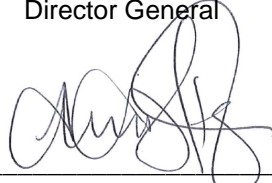
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 identificado como "FIBRA Macquarie México" contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

#### MACQUARIE ASSET MANAGEMENT MÉXICO, S.A. DE C.V.



---

Simon Anthony Hanna  
Director General



---

Andrew McDonald-Hughes  
Director de Finanzas



---

Thomas Edward Heather Fletcher  
Director Jurídico

## FIDUCIARIO


Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 identificado como "FIBRA Macquarie México" contenida en el presente Folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**CIBANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO  
DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1622 IDENTIFICADO COMO "FIBRA MACQUARIE  
MÉXICO"**



---

Sergio Guevara Sandoval  
Delegado Fiduciario



---

Norma Serrano Ruiz  
Delegado Fiduciario

## REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de sus respectivas funciones y conforme a la información preparada por el Administrador relativa a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable número F/1622 identificado como "FIBRA Macquarie México" contenida en el presente Folleto Informativo, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero**



Lucila Adriana Arredondo Gastélum  
Apoderado



## **X. ANEXOS**

*[página dejada intencionalmente en blanco – siguen anexos]*

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA  
NO AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR  
EL AÑO TERMINADO EN ESA FECHA

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES SOBRE LA COMPILACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS INCLUIDOS EN EL FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA	2
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	6
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN	10
4. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS	11

### Aviso

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.



## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Consolidados Proforma no auditados incluidos en la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria**

A los tenedores de los CBFIs del  
Fideicomiso Irrevocable No. /1622  
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple)

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados del de *Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas ("FIBRA Macquarie México" o "el Fideicomiso")* compilados por la Administración del Fideicomiso. Los estados financieros consolidados proforma no auditados comprenden el estado de situación financiera consolidado proforma no auditado al 31 de diciembre de 2023, el estado consolidado de resultado integral proforma no auditado por el año terminado en esa fecha y sus notas explicativas correspondientes ("los estados financieros consolidados proforma no auditados"), que se adjuntan como parte de la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria (la "Declaración de Información") emitida por el Fideicomiso el 22 de mayo de 2024. Los criterios utilizados por el Fideicomiso para compilar la información financiera proforma se describen en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y las bases de compilación descritas en la nota 2.

Los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados por la Administración del Fideicomiso para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 1 sobre la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, y en los resultados del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2023 para efectos del estado de situación financiera consolidado proforma no auditado y el 1o. de enero de 2023 para efectos del estado consolidado de resultado integral proforma no auditado. Como parte de este proceso, la información financiera y sus resultados han sido extraídos por la Administración del Fideicomiso de los estados financieros consolidados CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 al 31 de diciembre de 2023, así como de los estados financieros del Fideicomiso 1622 al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha.

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados proforma no auditados*

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias.

(Continúa)

Agascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad de México.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Mexicali, B.C.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.  
Reynosa, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.



### *Nuestra Independencia y control de calidad*

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ("la firma") aplica la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1 y, por consiguiente, mantiene un sistema integral de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

### *Responsabilidad del Contador Público Independiente*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México, sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Fideicomiso, con base en los criterios detallados en la nota 2.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento "ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables del Fideicomiso.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados.

(Continúa)

El propósito de la información financiera proforma incluida en la Declaración de información, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido estas al 31 de diciembre de 2023, para propósitos del estado de situación financiera consolidado proforma no auditado, y a partir del 1o. de enero de 2023 para efectos del estado consolidado de resultado integral proforma no auditado, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales y conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados por la Administración del Fideicomiso en la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados, proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- Los estados financieros consolidados proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Fideicomiso, los eventos y transacciones sobre las cuales se han compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios mencionados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables de la Compañía.

(Continúa)



*Restricción de uso*

Este reporte es requerido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con el propósito de cumplir con el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y no debe considerarse adecuado para utilizarse en ningún otro propósito o en cualquier otro contexto.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rogelio Berlanga Coronado', written over a faint, light blue rectangular stamp or watermark.

C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey Nuevo León, México a 22 de mayo de 2024.

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	FIBRAMQ	Terrafina				Proforma
	Dic 31, 2023	Dic 31, 2023	Subtotal	Ajustes	Notas	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	proforma		\$'000
<b>Activo circulante</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	467,686	635,618	1,103,304	-		1,103,304
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	215,799	229,306	-		229,306
Otros activos	182,948	303,375	486,323	-		486,323
<b>Total de activos circulante</b>	<b>664,141</b>	<b>1,154,792</b>	<b>1,818,933</b>	<b>-</b>		<b>1,818,933</b>
<b>Activo no circulante</b>						
Efectivo restringido	13,983	26,588	40,571	-		40,571
Propiedades de inversión	49,895,840	50,732,940	100,628,780	(8,974,019)	4 (i)	91,654,761
Inversiones en negocios conjuntos	1,266,865	2,010,024	3,276,889	-		3,276,889
Crédito mercantil	841,614	-	841,614	-		841,614
Otros activos	184,779	273,680	458,459	-		458,459
Instrumentos financieros derivados	81,783	-	81,783	-		81,783
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>52,284,864</b>	<b>53,043,232</b>	<b>105,328,096</b>	<b>(8,974,019)</b>		<b>96,354,077</b>
<b>Total de activos</b>	<b>52,949,005</b>	<b>54,198,024</b>	<b>107,147,029</b>	<b>(8,974,019)</b>		<b>98,173,010</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	795,811	519,166	1,314,977	506,805	4 (ii)	1,821,782
Deuda	-	1,107,417	1,107,417	-		1,107,417
Depósitos de inquilinos	22,848	89,816	112,664	-		112,664
Otros pasivos	3,302	-	3,302	-		3,302
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>821,961</b>	<b>1,716,399</b>	<b>2,538,360</b>	<b>506,805</b>		<b>3,045,165</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	195	91,804	91,999	-		91,999
Deuda	15,458,260	15,630,289	31,088,549	-		31,088,549
Depósitos de inquilinos	310,381	309,474	619,855	-		619,855
Otros pasivos	4,283	-	4,283	-		4,283
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	-	24,914	-		24,914
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>15,798,033</b>	<b>16,031,567</b>	<b>31,829,600</b>	<b>-</b>		<b>31,829,600</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>16,619,994</b>	<b>17,747,966</b>	<b>34,367,960</b>	<b>506,805</b>		<b>34,874,765</b>
<b>Activos netos</b>	<b>36,329,011</b>	<b>36,450,058</b>	<b>72,779,069</b>	<b>(9,480,824)</b>		<b>63,298,245</b>
<b>Patrimonio</b>						
Patrimonio contribuido	17,303,908	17,828,573	35,132,481	9,140,661	4 (iii)	44,273,142
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	18,733,063	18,621,485	37,354,548	(18,621,485)	4 (iii)	18,733,063
<b>Total participación controladora</b>	<b>36,036,971</b>	<b>36,450,058</b>	<b>72,487,029</b>	<b>(9,480,824)</b>		<b>63,006,205</b>
Participación no controlada	292,040	-	292,040	-		292,040
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,329,011</b>	<b>36,450,058</b>	<b>72,779,069</b>	<b>(9,480,824)</b>		<b>63,298,245</b>

El estado de posición financiera consolidado proforma no auditado que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.



## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL PROFORMA NO AUDITADO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	FIBRAMO		Terrafina		Subtotal \$'000	Ajustes proforma	Notas	Proforma
	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000				
Ingresos relacionados a las propiedades	4,089,983	3,855,085	7,945,068	-	7,945,068			7,945,068
Gastos relacionados a las propiedades	(779,198)	(573,697)	(1,352,895)	-	(1,352,895)			(1,352,895)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>3,310,785</b>	<b>3,281,388</b>	<b>6,592,173</b>	<b>-</b>	<b>6,592,173</b>			<b>6,592,173</b>
Honorarios de administración	(225,930)	(471,480)	(697,410)	-	(697,410)			(697,410)
Gastos relacionados con transacciones	(5,490)	-	(5,490)	-	(5,490)			(5,490)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(87,751)	-	(87,751)	-	(87,751)			(87,751)
<b>Total gastos operativos</b>	<b>(319,171)</b>	<b>(471,480)</b>	<b>(790,651)</b>	<b>-</b>	<b>(790,651)</b>			<b>(790,651)</b>
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	-	7,629	7,629	-	7,629			7,629
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	-	(30,549)	(30,549)	-	(30,549)			(30,549)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,580,455)	-	(5,580,455)	-	(5,580,455)			(5,580,455)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	5,172,751	4,143,540	9,316,291	-	9,316,291			9,316,291
Costos financieros	(915,285)	(1,018,022)	(1,933,307)	-	(1,933,307)			(1,933,307)
Ingresos por intereses	46,282	30,062	76,344	-	76,344			76,344
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	223,505	413,106	636,611	-	636,611			636,611
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	2,179,198	375,564	2,554,762	-	2,554,762			2,554,762
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(96,621)	(47,790)	(144,411)	-	(144,411)			(144,411)
<b>Utilidad antes de impuestos del año</b>	<b>4,020,989</b>	<b>6,683,448</b>	<b>10,704,437</b>	<b>-</b>	<b>10,704,437</b>			<b>10,704,437</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	834	-	834	-	834			834
<b>Utilidad del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>6,683,448</b>	<b>10,705,271</b>	<b>-</b>	<b>10,705,271</b>			<b>10,705,271</b>
<b>Otros resultados integrales</b>								
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del año:								
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(4,795,178)	(4,795,178)	-	(4,795,178)			(4,795,178)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la pérdida del año:								
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-	(683,689)	(683,689)	-	(683,689)			(683,689)
<b>Total de utilidad integral del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>1,204,581</b>	<b>5,226,404</b>	<b>-</b>	<b>5,226,404</b>			<b>5,226,404</b>
<b>Utilidad integral consolidada total del año atribuible a:</b>								
Participación controladora	3,967,212	1,204,581	5,171,793	-	5,171,793			5,171,793
Participación no controladora	54,611	-	54,611	-	54,611			54,611
<b>Utilidad integral total del año</b>	<b>4,021,823</b>	<b>1,204,581</b>	<b>5,226,404</b>	<b>-</b>	<b>5,226,404</b>			<b>5,226,404</b>

El estado consolidado de resultado integral proforma no auditado que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, que mantiene actualmente Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México 11560 con efectos a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados proforma no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

#### *Actividad relevante*

El 22 de abril de 2024, FIBRA Macquarie anunció que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina", (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina ("CBFIs Terrafina"). La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie.

Terrafina fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00939, con fecha 29 de enero de 2013, celebrado por PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario Terrafina") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los CBFIs Terrafina. Terrafina es un fideicomiso con un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

### 2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN

La información financiera consolidada, proforma, no auditada adjunta fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados auditados de FIBRA Macquarie y de Terrafina por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022, con base en Normas de Contabilidad NIIF.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

El estado financiero consolidado proforma no auditado de posición financiera presenta la información financiera como si la operación de adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 31 de marzo de 2024; el estado consolidado condensado intermedio de resultado integral proforma no auditado presenta la información como si la operación de adquisición de Terrafina hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2024.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados, proforma, no auditados de posición financiera y de resultados, representan ajustes a las cifras históricas de FIBRA Macquarie. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de FIBRA Macquarie como si los eventos asociados a los ajustes propuestos se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de FIBRA Macquarie para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

Los principios contables de Terrafina pueden diferir de los aplicados por FIBRA Macquarie. Cuando ha sido necesario, las cuentas de Terrafina se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de FIBRA Macquarie.

#### *a) Combinación de negocios*

La Administración ha realizado un análisis y concluyó que la adquisición de Terrafina mediante la emisión de nuevo capital no cumple con la definición de adquisición de negocios, ya que esta transacción pasa la prueba de concentración permitida por la NIIF 3. Una vez que se cumple la prueba de concentración, se determina que el conjunto de activos y pasivos a ser adquiridos no son un negocio y no se requiere ninguna evaluación adicional. Esta transacción de adquisición no cumple con los requisitos de adquisiciones de negocios según lo exige la NIIF 3 y, por lo tanto, se contabilizará utilizando el tratamiento contable de adquisición de activos bajo NIIF.

#### *b) Moneda funcional y presentación*

Los estados financieros consolidados de FIBRA Macquarie se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La Administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

La moneda funcional de Terrafina, a diferencia de FIBRA Macquarie, es el dólar estadounidense, la cual es la moneda funcional de Terrafina, debido a que la mayoría de las transacciones, incluyendo contratos de arrendamientos, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares. El Peso es la moneda de presentación de Terrafina.

Una vez concluida la adquisición, FIBRA Macquarie realizará un análisis detallado para determinar si esta transacción es un evento desencadenante o un cambio en la moneda funcional de acuerdo a la NIC 21. Conforme lo anterior estos estados consolidados proforma no auditados no incluyen ajuste alguno vinculado a la diferencia en monedas funcionales de las entidades consolidadas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN

El 22 de abril de 2024, FIBRA Macquarie anunció que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina" (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los CBFIs Terrafina. La oferta consideraría un factor de intercambio de 1.05x por cada CBFi en circulación emitido por Terrafina, dando la oportunidad a ambos grupos de inversionistas de concretar una verdadera fusión entre pares, dando lugar a la FIBRA (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces) institucional más grande de México. La propuesta permanece sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias.

El 7 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie recibió autorización del Comité Técnico de Terrafina para adquirir más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") en circulación, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones señaladas en el comunicado publicado por Terrafina el 8 de marzo de 2024.

La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie.

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano, que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores, administrado externamente por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. y enfocado en la adquisición, propiedad, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales y comerciales en México.

Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie era dueña de 256 propiedades inmobiliarias, con un área bruta arrendable ("ABA") colectivo de aproximadamente 35.6 millones de pies cuadrados. FIBRA Macquarie cuenta con un administrador de propiedades interno (MMREIT Property Administration o "MPA") que administra el portafolio de propiedades industriales. Con más de 90 empleados en 10 oficinas alrededor de México, el administrador de propiedades de FIBRA Macquarie ofrece atención personalizada y dedicada a sus clientes, asociándose con ellos para garantizar la más alta calidad en la gestión y mantenimiento de nuestras propiedades. Este servicio es brindado por especialistas en bienes raíces enfocados en administración de propiedades, arrendamiento, ingeniería y desarrollo, contabilidad e informes, legal, marketing, tecnología y recursos humanos.

Terrafina es un fideicomiso de inversión en bienes raíces industriales líder en México, asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales en México.

Al 31 de diciembre de 2023, Terrafina era dueña de 291 propiedades inmobiliarias, incluidas 287 instalaciones industriales desarrolladas con un ABA colectivo de aproximadamente 42.0 millones de pies cuadrados y 4 parcelas de tierra de reserva, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

Como contraprestación por la venta de los CBFIs Terrafina, los tenedores de CBFIs Terrafina (los "Tenedores de Terrafina") recibirán de FIBRA Macquarie, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (indistintamente, los "Certificados de Intercambio" o los "Certificados FIBRA Macquarie" o los "CBFIs de FIBRA Macquarie") con base en el Factor de Intercambio (según dicho término se define más adelante).

La oferta pública de adquisición prevé que FIBRA Macquarie adquiere el 100% de los CBFIs Terrafina utilizando el Factor de Intercambio propuesto de 1.05 por cada CBFi en circulación de Terrafina, lo que da lugar a que los Tenedores de Terrafina que decidan participar en la oferta pública de adquisición reciban a cambio y adquieran 1.05 de un Certificado FIBRA Macquarie por la entrega de un CBFi Terrafina de su propiedad (el "Factor de Intercambio"), en el entendido que el Administrador propondrá a los Tenedores de FIBRA Macquarie delegar en el Comité Técnico o en el Administrador de FIBRA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Macquarie la facultad de ajustar el Factor de Intercambio antes del vencimiento de la oferta pública, dependiendo de las condiciones del mercado en ese momento.

### 4. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS

La información financiera consolidada proforma no auditada no refleja necesariamente los resultados del FIBRA Macquarie como si la adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 1 de enero de 2023 o el 31 de diciembre de 2023. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la información financiera consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados de FIBRA Macquarie para periodos futuros o a cualquier fecha futura.

Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la transacción Terrafina. La información financiera consolidada, proforma, no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros históricos auditados de la FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2023 y para el año terminado en esa fecha.

La fuente de la información financiera histórica son los estados financieros consolidados auditados de FIBRA Macquarie y los estados financieros consolidados auditados de Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha. Para ajustarnos a la presentación actual de FIBRA Macquarie, condensamos y reclasificamos ciertas cantidades presentadas en los estados financieros consolidados de Terrafina como sigue:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- Reclasificación del estado de posición financiera por el año que termina el 31 de diciembre de 2023

	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	Otros activos	Otros activos	Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros proforma)
<b>Activo circulante</b>							
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	-	-	-	-	-	635,618
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	75,036	140,763	-	-	-	-	215,799
Rentas diferidas por cobrar	40,769	(40,769)	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	99,994	(99,994)	-	-	-	-	-
Impuestos por recuperar	239,262	-	(239,262)	-	-	-	-
Pagos anticipados	35,239	-	(35,239)	-	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	28,874	-	(28,874)	-	-	-	-
Otros activos	-	-	303,375	-	-	-	303,375
<b>Total de activos circulante</b>	<b>1,154,792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,154,792</b>
<b>Activo no circulante</b>							
Efectivo restringido	26,588	-	-	-	-	-	26,588
Propiedades de inversión	50,732,940	-	-	-	-	-	50,732,940
Inversiones en negocios conjuntos	2,010,024	-	-	-	-	-	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar	224,729	-	-	(224,729)	-	-	-
Préstamo por cobrar	48,951	-	-	(48,951)	-	-	-
Otros activos	-	-	-	273,680	-	-	273,680
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>53,043,232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53,043,232</b>
<b>Total de activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,198,024</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	283,200	-	-	-	235,966	-	519,166
Otras cuentas por pagar	235,966	-	-	-	(235,966)	-	-
Deuda	1,107,417	-	-	-	-	-	1,107,417
Depósitos de inquilinos	89,816	-	-	-	-	-	89,816
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>1,716,399</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,716,399</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>							
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	91,804	-	-	-	-	-	91,804
Deuda	15,630,289	-	-	-	-	-	15,630,289
Depósitos de inquilinos	309,474	-	-	-	-	-	309,474
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>16,031,567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,031,567</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>17,747,966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,747,966</b>
<b>Activos netos</b>	<b>36,450,058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>
<b>Patrimonio</b>							
Patrimonio contribuido	17,828,573	-	-	-	-	-	17,828,573
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	15,080,636	-	-	-	-	3,540,849	18,621,485
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	3,325,588	-	-	-	-	(3,325,588)	-
Reserva de riesgo de crédito propio	215,261	-	-	-	-	(215,261)	-
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,450,058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- Reclasificación del estado de resultado integral por el año que termina el 31 de diciembre de 2023

	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Ingresos relacionados a las propiedades	Gastos relacionados a las propiedades	Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros proforma)
Ingresos relacionados a las propiedades	3,814,861	40,224	-	-	3,855,085
Otros ingresos operativos	40,224	(40,224)	-	-	-
Gastos relacionados a las propiedades	(625,114)	-	51,417	-	(573,697)
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	51,417	-	(51,417)	-	-
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	3,281,388	-	-	-	3,281,388
Honorarios de administración	(471,480)	-	-	-	(471,480)
Total gastos operativos	(471,480)	-	-	-	(471,480)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	-	-	-	7,629
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	-	-	-	(30,549)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	4,143,540	-	-	-	4,143,540
Costos financieros	(1,018,022)	-	-	-	(1,018,022)
Ingresos por intereses	30,062	-	-	-	30,062
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	413,106	-	-	-	413,106
Utilidad cambiaria	161,718	-	-	161,718	-
Pérdida cambiaria	(163,730)	-	-	(163,730)	-
Utilidad / (pérdida) neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	-	-	(377,576)	-
Utilidad cambiaria neta en partidas monetarias	-	-	-	375,564	375,564
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(47,790)	-	-	-	(47,790)
Utilidad del año	6,683,448	-	-	-	6,683,448
<b>Otros resultados integrales</b>					
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del año:					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,795,178)	-	-	-	(4,795,178)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la pérdida del año:					
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	(683,689)	-	-	-	(683,689)
Total de utilidad integral del año	1,204,581	-	-	-	1,204,581
Utilidad integral consolidada total del año atribuible a:					
Participación controladora	1,204,581	-	-	-	1,204,581
Utilidad integral total del año	1,204,581	-	-	-	1,204,581

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### *Ajustes a los estados financieros consolidados proforma no auditados*

La información financiera consolidada proforma asume que el 100% de los CBFIs Terrafina serán intercambiados por CBFIs de FIBRA Macquarie como parte de la adquisición; con base en el Factor de Intercambio de 1.05x.

La administración de FIBRA Macquarie considera que los valores razonables de Terrafina al 31 de diciembre de 2023, se asemejan a los incluidos en los estados financieros consolidados proforma, por consiguiente, no se incluyen ajustes a los mismos por este concepto. Es probable que, con posterioridad a la consumación de la oferta, pudieran requerirse ajustes tomando en cuenta los valores razonables finales de los activos y pasivos adquiridos, y el monto de la contraprestación entregada a cambio de los mismos.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados proforma no auditados de posición financiera son descritos a continuación:

#### i. Propiedades de Inversión

Los ajustes en las propiedades de inversión se derivan de la asignación del precio de compra de la transacción. FIBRA Macquarie reconoció un ajuste por \$8,974.0 millones, en las propiedades de inversión, integrado por: (i) costo de cierre de la adquisición por US\$30.0 millones (\$506.8 millones), y (ii) variación entre el patrimonio ajustado de Terrafina y la contraprestación pagada por FIBRA Macquarie a precio de cotización al 31 de diciembre de 2023, por un monto de Ps. 9,480.8 millones.

#### ii. Gastos de adquisición de la Oferta

Los gastos relacionados con la transacción de Terrafina se estiman en \$506.8 millones, es decir, aproximadamente el 1.0% del valor de las propiedades de inversión de Terrafina.

#### iii. Capital Combinado

El capital contable de FIBRA Macquarie fue ajustado para reflejar la adquisición del 100% de los CBFIs emitidos por Terrafina, a un precio correspondiente a la cotización de los CBFIs de FIBRA Macquarie al 31 de diciembre de 2023. La inversión de FIBRA Macquarie en los CBFIs Terrafina se elimina contra el patrimonio ajustado de Terrafina equivalente a \$18,621.5 millones. La diferencia se asigna al valor en libros de las propiedades de inversión.

	FIBRA Macquarie	Terrafina
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2023	761,288,719	772,480,755
CBFIs emitidos por el Factor de Intercambio 1.05x	811,104,793	
<b>Nuevos CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie</b>	<b>1,572,393,512</b>	
Precio del certificado de FIBRA Macquarie por \$33.25 al 31 de dic de 2023 (Ps.'000)	26,969,234	
Activos netos de Terrafina bajo NIIF (Ps.'000)	36,450,058	
<b>Exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada (Ps.'000)</b>	<b>9,480,824</b>	
Costos estimados de la transacción (Ps.'000)	(506,805)	
<b>Asignación del precio de compra (Ps.'000)</b>	<b>8,974,019</b>	





## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA  
NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE  
TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2024

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES SOBRE LA COMPILACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS INCLUIDOS EN EL FOLLETO DE REESTRUCTURA SOCIETARIA	2
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO PROFORMA NO AUDITADO AL 31 DE MARZO DE 2024	6
ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO DE RESULTADO INTEGRAL PROFORMA NO AUDITADO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS	8
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN	10
4. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS	11

### Aviso

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

## **Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios Proforma no auditados incluidos en la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria**

A los tenedores de los CBFIs del  
Fideicomiso Irrevocable No. /1622  
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple)

Hemos concluido nuestro trabajo de aseguramiento para reportar sobre la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados del de *Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas ("FIBRA Macquarie México" o "el Fideicomiso")* compilados por la Administración del Fideicomiso. Los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados comprenden el estado de situación financiera consolidado condensado intermedio proforma no auditado al 31 de marzo de 2024, el estado consolidado de resultado integral condensado intermedio proforma no auditado por el periodo de tres meses terminado en esa fecha y sus notas explicativas correspondientes ("los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados"), que se adjuntan como parte de la Declaración de Información sobre Reestructuración Societaria (la "Declaración de Información") emitida por el Fideicomiso el 22 de mayo de 2024. Los criterios utilizados por el Fideicomiso para compilar la información financiera proforma se describen en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y las bases de compilación descritas en la nota 2.

Los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados han sido compilados por la Administración del Fideicomiso para ilustrar el impacto de los eventos descritos en la nota 1 sobre la situación financiera del Fideicomiso al 31 de marzo de 2024, y en los resultados del Fideicomiso por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de marzo de 2024 para efectos del estado de situación financiera consolidado condensado intermedio proforma no auditado y el 1o. de enero de 2024 para efectos del estado consolidado condensado intermedio de resultado integral proforma no auditado. Como parte de este proceso, la información financiera y sus resultados han sido extraídos por la Administración del Fideicomiso de los estados financieros consolidados CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 al 31 de marzo de 2024, así como de los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados del Fideicomiso 1622 al 31 de marzo de 2024, y por el periodo de tres meses terminado en esa fecha.

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados*

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias.

(Continúa)

Agascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad de México.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Mexicali, B.C.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.  
Reynosa, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.

### *Nuestra Independencia y control de calidad*

Hemos cumplido con la independencia y otros requerimientos éticos del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, el cual está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y conducta profesional.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C. ("la firma") aplica la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1 y, por consiguiente, mantiene un sistema integral de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requerimientos legales y regulatorios aplicables.

### *Responsabilidad del Contador Público Independiente*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión como lo requiere la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") de México, sobre si los estados financieros consolidados proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, por la Administración del Fideicomiso, con base en los criterios detallados en la nota 2.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo conforme a la Norma Internacional de Aseguramiento "ISAE 3420 - Contratos de Aseguramiento para Reportar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma incluida en un Prospecto", emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento. Esta norma exige que planifiquemos y ejecutemos los procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados proforma no auditados con base en los criterios detallados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables del Fideicomiso.

Para propósitos de este trabajo, nosotros no somos responsables de la actualización o reemisión de reportes u opiniones sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada para la compilación de los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados.

(Continúa)

El propósito de la información financiera proforma incluida en la Declaración de información, es solamente para ilustrar el impacto de los eventos y transacciones significativos en la información financiera no ajustada de una entidad, como si los eventos hubieran ocurrido y las transacciones se hubieran llevado a cabo en una fecha seleccionada para efectos de la ilustración. Por lo tanto, no proveemos ninguna seguridad, de que el resultado real de los eventos y transacciones de haber ocurrido estas al 31 de marzo de 2024, para propósitos del estado de situación financiera consolidado condensado intermedio proforma no auditado, y a partir del 1o. de enero de 2024 para efectos del estado consolidado condensado intermedio de resultado integral proforma no auditado, hubieran sido como se presentan.

Un trabajo de aseguramiento razonable para reportar sobre si los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales y conforme a los criterios aplicables, involucra la ejecución de procedimientos para evaluar si los criterios utilizados por la Administración del Fideicomiso en la compilación de los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados, proveen una base razonable para presentar los efectos significativos directamente atribuibles a eventos y transacciones y para obtener evidencia suficiente y adecuada de que:

- Los ajustes proforma correspondientes dan los efectos apropiados a los criterios utilizados y,
- Los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados reflejan la aplicación adecuada de los ajustes a los estados financieros históricos.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador público independiente, con base en su entendimiento de la naturaleza del Fideicomiso, los eventos y transacciones sobre las cuales se han compilado los estados financieros consolidados proforma no auditados y otras circunstancias relevantes del trabajo realizado.

El trabajo también involucra la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Opinión*


En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados han sido compilados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los criterios mencionados en el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y tales bases son consistentes con las políticas contables de la Compañía.

(Continúa)

*Restricción de uso*

Este reporte es requerido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores con el propósito de cumplir con el artículo 81 bis de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y el Instructivo para la Elaboración de la Declaración de Información de Reestructuraciones Societarias y no debe considerarse adecuado para utilizarse en ningún otro propósito o en cualquier otro contexto.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Rogelio Berlanga Coronado

Monterrey Nuevo León, México a 22 de mayo de 2024

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO PROFORMA NO AUDITADO AL 31 DE MARZO DE 2024

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	FIBRAMQ	Terrafina	Subtotal	Ajustes	Notas	Proforma
	Mar 31, 2024	Mar 31, 2024				
	\$'000	\$'000	\$'000			\$'000
<b>Activo circulante</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	518,013	758,333	1,276,346	-		1,276,346
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	67,463	260,442	327,905	-		327,905
Otros activos	167,028	388,697	555,725	-		555,725
<b>Total de activos circulante</b>	<b>752,504</b>	<b>1,407,472</b>	<b>2,159,976</b>			<b>2,159,976</b>
<b>Activo no circulante</b>						
Efectivo restringido	13,805	26,249	40,054	-		40,054
Propiedades de inversión	50,301,700	51,643,797	101,945,497	(9,920,078)	4(i)	92,025,419
Inversiones en negocios conjuntos	1,297,814	2,483,160	3,780,974	-		3,780,974
Crédito mercantil	841,614	-	841,614	-		841,614
Otros activos	190,487	269,628	460,115	-		460,115
Instrumentos financieros derivados	205,901	-	205,901	-		205,901
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>52,851,321</b>	<b>54,422,834</b>	<b>107,274,155</b>	<b>(9,920,078)</b>		<b>97,354,077</b>
<b>Total de activos</b>	<b>53,603,825</b>	<b>55,830,306</b>	<b>109,434,131</b>	<b>(9,920,078)</b>		<b>99,514,053</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	481,044	873,331	1,354,375	500,340	4(ii)	1,854,715
Deuda	-	994,526	994,526	-		994,526
Depósitos de inquilinos	26,405	159,368	185,773	-		185,773
Otros pasivos	3,722	-	3,722	-		3,722
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>511,171</b>	<b>2,027,225</b>	<b>2,538,396</b>	<b>500,340</b>		<b>3,038,736</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	181	31,535	31,716	-		31,716
Deuda	16,265,525	16,885,308	33,150,833	-		33,150,833
Depósitos de inquilinos	307,928	299,579	607,507	-		607,507
Otros pasivos	3,660	-	3,660	-		3,660
Impuesto sobre la renta diferido	24,914	-	24,914	-		24,914
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>16,602,208</b>	<b>17,216,422</b>	<b>33,818,630</b>	<b>-</b>		<b>33,818,630</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>17,113,379</b>	<b>19,243,647</b>	<b>36,357,026</b>	<b>500,340</b>		<b>36,857,366</b>
<b>Activos netos</b>	<b>36,490,446</b>	<b>36,586,659</b>	<b>73,077,105</b>	<b>(10,420,418)</b>		<b>62,656,687</b>
<b>Patrimonio</b>						
Patrimonio contribuido	18,508,085	17,828,573	36,336,658	8,337,668	4(iii)	44,674,326
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	17,648,849	18,758,086	36,406,935	(18,758,086)	4(iii)	17,648,849
<b>Total participación controladora</b>	<b>36,156,934</b>	<b>36,586,659</b>	<b>72,743,593</b>	<b>(10,420,418)</b>		<b>62,323,175</b>
Participación no controlada	333,512	-	333,512	-		333,512
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,490,446</b>	<b>36,586,659</b>	<b>73,077,105</b>	<b>(10,420,418)</b>		<b>62,656,687</b>

El estado de posición financiera consolidado condensado intermedio proforma no auditado que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.



## ESTADO CONSOLIDADO CONDENSADO INTERMEDIO DE RESULTADO INTEGRAL PROFORMA NO AUDITADO POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2024

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	FIBRAMQ		Terrafina	Subtotal	Ajustes proforma	Notas	Proforma
	Mar 31, 2024	Mar 31, 2024	Mar 31, 2024				Mar 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000			\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,049,039	957,716	2,006,755	-	-	-	2,006,755
Gastos relacionados a las propiedades	(203,646)	(136,412)	(340,058)	-	-	-	(340,058)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	845,393	821,304	1,666,697	-	-	-	1,666,697
Honorarios de administración	(60,084)	(593,774)	(653,858)	-	-	-	(653,858)
Gastos relacionados con transacciones	(141)	-	(141)	-	-	-	(141)
Honorarios legales, profesionales y gastos generales	(31,045)	-	(31,045)	-	-	-	(31,045)
<b>Total gastos operativos</b>	<b>(91,270)</b>	<b>(593,774)</b>	<b>(685,044)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(685,044)</b>
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	-	10,560	10,560	-	-	-	10,560
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(550,041)	-	(550,041)	-	-	-	(550,041)
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	718,552	1,960,987	2,679,539	-	-	-	2,679,539
Costos financieros	(232,769)	(254,267)	(487,036)	-	-	-	(487,036)
Ingresos por intereses	7,552	9,940	17,492	-	-	-	17,492
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	60,513	310,866	371,379	-	-	-	371,379
Utilidad / (pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	199,012	(352,055)	(153,043)	-	-	-	(153,043)
Utilidad / (pérdida) neta no realizada en swaps de tasas de interés	124,118	(3,093)	121,025	-	-	-	121,025
<b>Utilidad consolidada del período</b>	<b>1,081,060</b>	<b>1,910,468</b>	<b>2,991,528</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,991,528</b>
<b>Otros resultados integrales</b>							
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del período:							
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(455,327)	(455,327)	-	-	-	(455,327)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad del período:							
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	-	242,306	242,306	-	-	-	242,306
<b>Total de utilidad integral del período</b>	<b>1,081,060</b>	<b>1,697,447</b>	<b>2,778,507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,778,507</b>
<b>Utilidad integral consolidada total del período atribuible a:</b>							
Participación controladora	1,035,834	1,697,447	2,733,281	-	-	-	2,733,281
Participación no controladora	45,226	-	45,226	-	-	-	45,226
<b>Utilidad integral total del período</b>	<b>1,081,060</b>	<b>1,697,447</b>	<b>2,778,507</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,778,507</b>

El estado consolidado condensado intermedio de resultado integral proforma no auditado que antecede se debe leer en conjunto con las notas adjuntas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, que mantiene actualmente Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México 11560 con efectos a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

#### *Actividad relevante*

El 22 de abril de 2024, FIBRA Macquarie anunció que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina", (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Terrafina ("CBFIs Terrafina"). La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie.

Terrafina fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/00939, con fecha 29 de enero de 2013, celebrado por PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario, CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario (el "Fiduciario Terrafina") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los CBFIs Terrafina. Terrafina es un fideicomiso con un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, construir, desarrollar, arrendar y administrar bienes inmuebles en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos, garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados.

### 2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN

La información financiera consolidada condensada intermedia proforma no auditada adjunta fue compilada principalmente a través de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de FIBRA Macquarie y de Terrafina por el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2024, con base en Normas de Contabilidad NIIF.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE COMPILACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

El estado financiero consolidado condensado intermedio proforma no auditado de posición financiera presenta la información financiera como si la operación de adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 31 de marzo de 2024; el estado consolidado condensado intermedio de resultado integral proforma no auditado presenta la información como si la operación de adquisición de Terrafina hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2024.

Los ajustes proforma incluidos en los estados consolidados condensados intermedios proforma no auditados de posición financiera y de resultados, representan ajustes a las cifras históricas de FIBRA Macquarie. La información financiera no pretende representar la situación financiera consolidada y resultado consolidado de FIBRA Macquarie como si los eventos asociados a los ajustes propuestos se hubiesen presentado en las fechas especificadas; la información tampoco pretende proyectar la situación financiera consolidada ni resultados consolidados de FIBRA Macquarie para periodos futuros o a cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos, y están sujetos a revisión cuando se concluyan las transacciones relacionadas.

Los principios contables de Terrafina pueden diferir de los aplicados por FIBRA Macquarie. Cuando ha sido necesario, las cuentas de Terrafina se han ajustado o reclasificado para garantizar la coherencia con los principios contables de FIBRA Macquarie.

#### *a) Combinación de negocios*

La Administración ha realizado un análisis y concluyó que la adquisición de Terrafina mediante la emisión de nuevo capital no cumple con la definición de adquisición de negocios, ya que esta transacción pasa la prueba de concentración permitida por la NIIF 3. Una vez que se cumple la prueba de concentración, se determina que el conjunto de activos y pasivos a ser adquiridos no son un negocio y no se requiere ninguna evaluación adicional. Esta transacción de adquisición no cumple con los requisitos de adquisiciones de negocios según lo exige la NIIF 3 y, por lo tanto, se contabilizará utilizando el tratamiento contable de adquisición de activos bajo NIIF.

#### *b) Moneda funcional y presentación*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de FIBRA Macquarie se presentan en pesos mexicanos (moneda de reporte), que también es la moneda funcional de FIBRA Macquarie y sus entidades controladas. La Administración realizó una revisión detallada de los factores fundamentales que determinan la moneda funcional conforme a la NIC 21, basada en diversos factores que incluyen la ubicación del Grupo, la moneda de su patrimonio y su distribución y la ubicación de las inversiones del Grupo.

La moneda funcional de Terrafina, a diferencia de FIBRA Macquarie, es el dólar estadounidense, la cual es la moneda funcional de Terrafina, debido a que la mayoría de las transacciones, incluyendo contratos de arrendamientos, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares. El Peso es la moneda de presentación de Terrafina.

Una vez concluida la adquisición, FIBRA Macquarie realizará un análisis detallado para determinar si esta transacción es un evento desencadenante o un cambio en la moneda funcional de acuerdo a la NIC 21. Conforme lo anterior estos estados consolidados condensados intermedios proforma no auditados no incluyen ajuste alguno vinculado a la diferencia en monedas funcionales de las entidades consolidadas.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN

El 22 de abril de 2024, FIBRA Macquarie anunció que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina" (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los CBFIs Terrafina. La oferta consideraría un factor de intercambio de 1.05x por cada CBFi en circulación emitido por Terrafina, dando la oportunidad a ambos grupos de inversionistas de concretar una verdadera fusión entre pares, dando lugar a la FIBRA (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces) institucional más grande de México. La propuesta permanece sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias.

El 7 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie recibió autorización del Comité Técnico de Terrafina para adquirir más del 10% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") en circulación, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones señaladas en el comunicado publicado por Terrafina el 8 de marzo de 2024.

La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie.

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano, que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores, administrado externamente por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. y enfocado en la adquisición, propiedad, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales y comerciales en México.

Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie era dueña de 256 propiedades inmobiliarias, con un área bruta arrendable ("ABA") colectivo de aproximadamente 35.6 millones de pies cuadrados. FIBRA Macquarie cuenta con un administrador de propiedades interno (MMREIT Property Administration o "MPA") que administra el portafolio de propiedades industriales. Con más de 90 empleados en 10 oficinas alrededor de México, el administrador de propiedades de FIBRA Macquarie ofrece atención personalizada y dedicada a sus clientes, asociándose con ellos para garantizar la más alta calidad en la gestión y mantenimiento de nuestras propiedades. Este servicio es brindado por especialistas en bienes raíces enfocados en administración de propiedades, arrendamiento, ingeniería y desarrollo, contabilidad e informes, legal, marketing, tecnología y recursos humanos.

Terrafina es un fideicomiso de inversión en bienes raíces industriales líder en México, asesorado externamente por PGIM Real Estate y dedicado a la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales en México.

Al 31 de marzo de 2024, Terrafina era dueña de 287 propiedades inmobiliarias, incluidas 283 instalaciones industriales desarrolladas con un ABA colectivo de aproximadamente 42.0 millones de pies cuadrados y 4 parcelas de tierra de reserva, diseñadas para preservar la capacidad de crecimiento orgánico del portafolio.

Como contraprestación por la venta de los CBFIs Terrafina, los tenedores de CBFIs Terrafina (los "Tenedores de Terrafina") recibirán de FIBRA Macquarie, mediante entrega simultánea y recíproca, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRA Macquarie (indistintamente, los "Certificados de Intercambio" o los "Certificados FIBRA Macquarie" o los "CBFIs de FIBRA Macquarie") con base en el Factor de Intercambio (según dicho término se define más adelante).

La oferta pública de adquisición prevé que FIBRA Macquarie adquiere el 100% de los CBFIs Terrafina utilizando el Factor de Intercambio propuesto de 1.05 por cada CBFi en circulación de Terrafina, lo que da lugar a que los Tenedores de Terrafina que decidan participar en la oferta pública de adquisición reciban a cambio y adquieran 1.05 de un Certificado FIBRA Macquarie por la entrega de un CBFi Terrafina de su propiedad (el "Factor de Intercambio"), en el entendido que el Administrador propondrá a los Tenedores de FIBRA Macquarie delegar en el Comité Técnico o en el Administrador de FIBRA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Macquarie la facultad de ajustar el Factor de Intercambio antes del vencimiento de la oferta pública, dependiendo de las condiciones del mercado en ese momento.

### 4. ESTADOS FINANCIEROS HISTÓRICOS

La información financiera consolidada condensada intermedia proforma no auditada no refleja necesariamente los resultados del FIBRA Macquarie como si la adquisición de Terrafina hubiese ocurrido el 31 de marzo de 2024. Los resultados reales pueden diferir significativamente de los montos proforma reflejados en la información financiera consolidada proforma no auditada; la información tampoco pretende proyectar la posición financiera consolidada y los resultados consolidados de FIBRA Macquarie para periodos futuros o a cualquier fecha futura.

Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones e hipótesis preliminares y están sujetos a revisión una vez concluida la transacción Terrafina. La información financiera consolidada condensada intermedia proforma no auditada debe leerse en conjunto con los estados financieros no auditados de FIBRA Macquarie al 31 de marzo de 2024.

La fuente de la información financiera histórica son los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de FIBRA Macquarie y los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados de Terrafina al 31 de marzo de 2024. Para ajustarnos a la presentación actual de FIBRA Macquarie, condensamos y reclasificamos ciertas cantidades presentadas en los estados financieros consolidados de Terrafina como sigue:

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- Reclasificación del estado de posición financiera por el trimestre que termina el 31 de marzo de 2024

	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	Otros activos	Otros activos	Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros proforma)
<b>Activo circulante</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	758,333	-	-	-	-	758,333
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	87,590	172,852	-	-	-	260,442
Rentas diferidas por cobrar	36,639	(36,639)	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	136,213	(136,213)	-	-	-	-
Impuestos por recuperar	258,925	-	(258,925)	-	-	-
Pagos anticipados	103,529	-	(103,529)	-	-	-
Instrumentos financieros derivados	26,243	-	(26,243)	-	-	-
Otros activos	-	-	388,697	-	-	388,697
<b>Total de activos circulante</b>	<b>1,407,472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,407,472</b>
<b>Activo no circulante</b>						
Efectivo restringido	26,249	-	-	-	-	26,249
Propiedades de inversión	51,643,797	-	-	-	-	51,643,797
Inversiones en negocios conjuntos	2,483,160	-	-	-	-	2,483,160
Rentas diferidas por cobrar	208,411	-	-	(208,411)	-	-
Otras cuentas por cobrar	61,217	-	-	(61,217)	-	-
Otros activos	-	-	-	269,628	-	269,628
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>54,422,834</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,422,834</b>
<b>Total de activos</b>	<b>55,830,306</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55,830,306</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	873,331	-	-	-	-	873,331
Deuda	994,526	-	-	-	-	994,526
Depósitos de inquilinos	159,368	-	-	-	-	159,368
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>2,027,225</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,027,225</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>						
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	31,535	-	-	-	-	31,535
Deuda	16,885,308	-	-	-	-	16,885,308
Depósitos de inquilinos	299,579	-	-	-	-	299,579
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>17,216,422</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,216,422</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>19,243,647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,243,647</b>
<b>Activos netos</b>	<b>36,586,659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,586,659</b>
<b>Patrimonio</b>						
Patrimonio contribuido	17,828,573	-	-	-	-	17,828,573
Utilidades acumuladas y otras cuentas de capital	15,430,258	-	-	-	3,327,828	18,758,086
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	2,870,261	-	-	-	(2,870,261)	-
Reserva de riesgo de crédito propio	457,567	-	-	-	(457,567)	-
<b>Total del patrimonio</b>	<b>36,586,659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36,586,659</b>

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- Reclasificación del estado de resultado integral por el trimestre que termina el 31 de marzo de 2024

	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros públicos)	Ingresos relacionados a las propiedades	Gastos relacionados a las propiedades	Utilidad/ (pérdida) cambiaría neta en partidas monetarias	Terrafina (cifras presentadas en los estados financieros proforma)
Ingresos relacionados a las propiedades	939,295	18,421	-	-	957,716
Otros ingresos operativos	18,421	(18,421)	-	-	-
Gastos relacionados a las propiedades	(164,464)	-	28,052	-	(136,412)
Otros gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	28,052	-	(28,052)	-	-
Ingreso de las propiedades después de los gastos relacionados	821,304	-	-	-	821,304
Honorarios de administración	(593,774)	-	-	-	(593,774)
Total gastos operativos	(593,774)	-	-	-	(593,774)
Ganancia realizada por venta de propiedades de inversión	10,560	-	-	-	10,560
Utilidad no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,960,987	-	-	-	1,960,987
Costos financieros	(254,267)	-	-	-	(254,267)
Ingresos por intereses	9,940	-	-	-	9,940
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	310,866	-	-	-	310,866
Utilidad cambiaría	25,493	-	-	(25,493)	-
Pérdida cambiaría	(31,850)	-	-	31,850	-
(Pérdida) / utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(345,698)	-	-	345,698	-
Utilidad/ (pérdida) cambiaría neta en partidas monetarias	-	-	-	(352,055)	(352,055)
Pérdida neta no realizada en swaps de tasas de interés	(3,093)	-	-	-	(3,093)
Utilidad consolidada del período	1,910,468	-	-	-	1,910,468
<b>Otros resultados integrales</b>					
Partidas que posteriormente se pueden reclasificar a la pérdida del período:					
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(455,327)	-	-	-	(455,327)
Partidas que posteriormente no se pueden reclasificar a la utilidad del período:					
Cambios en el valor razonable de los préstamos a valor razonable a través de otros resultados integrales	242,306	-	-	-	242,306
Total de utilidad integral del período	1,697,447	-	-	-	1,697,447
Utilidad integral consolidada total del período atribuible a:					
Participación controladora	1,697,447	-	-	-	1,697,447
Utilidad integral total del período	1,697,447	-	-	-	1,697,447

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS PROFORMA NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### *Ajustes a los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados*

La información financiera consolidada proforma asume que el 100% de los CBFIs Terrafina serán intercambiados por CBFIs de FIBRA Macquarie como parte de la adquisición; con base en el Factor de Intercambio de 1.05x.

La administración de FIBRA Macquarie considera que los valores razonables de Terrafina al 31 de marzo de 2024, se asemejan a los incluidos en los estados financieros consolidados proforma, por consiguiente, no se incluyen ajustes a los mismos por este concepto. Es probable que, con posterioridad a la consumación de la oferta, pudieran requerirse ajustes tomando en cuenta los valores razonables finales de los activos y pasivos adquiridos, y el monto de la contraprestación entregada a cambio de los mismos.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados condensados intermedios proforma no auditados de posición financiera son descritos a continuación:

#### i. Propiedades de Inversión

Los ajustes en las propiedades de inversión se derivan de la asignación del precio de compra de la transacción. FIBRA Macquarie reconoció un ajuste por \$9,920.0 millones, en las propiedades de inversión, integrado por: (i) costo de cierre de la adquisición por US\$30.0 millones (\$500.3 millones), y (ii) variación entre el patrimonio ajustado de Terrafina y la contraprestación pagada por FIBRA Macquarie a precio de cotización al 31 de marzo de 2024, por un monto de Ps. 10,420.4 millones.

#### ii. Gastos de adquisición de la Oferta

Los gastos relacionados con la transacción de Terrafina se estiman en \$500.3 millones, es decir, aproximadamente el 1.0% del valor de las propiedades de inversión de Terrafina.

#### iii. Capital Combinado

El capital contable de FIBRA Macquarie fue ajustado para reflejar la adquisición del 100% de los CBFIs emitidos por Terrafina, a un precio correspondiente a la cotización de los CBFIs de FIBRA Macquarie al 31 de marzo de 2024. La inversión de FIBRA Macquarie en los CBFIs Terrafina se elimina contra el patrimonio ajustado de Terrafina equivalente a \$18,758.0 millones. La diferencia se asigna al valor en libros de las propiedades de inversión.

	FIBRA Macquarie	Terrafina
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024	797,311,397	772,480,755
CBFIs emitidos por el Factor de Intercambio 1.05x	811,104,793	
<b>Nuevos CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie</b>	<b>1,608,416,190</b>	
Precio del certificado de FIBRA Macquarie por \$32.26 al 31 de mar de 2024 (Ps.'000)	26,166,241	
Activos netos de Terrafina bajo NIIF (Ps.'000)	36,586,659	
<b>Exceso de activos netos sobre la contraprestación pagada (Ps.'000)</b>	<b>10,420,418</b>	
Costos estimados de la transacción (Ps.'000)	(500,340)	
<b>Asignación del precio de compra (Ps.'000)</b>	<b>9,920,078</b>	



